Les
PUBLICATIONS
DU QUÉBEC

Société d'habitation du Québec

Rapport annuel 1989

Québec

90-07249/

Le contenu de cette publication a été rédigé par la
Société d'habitation du Québec

Cette édition a été produite par
Les Publications du Québec
1279, boul. Charest Ouest
Québec (Québec)
G1N 4K7

Dépôt légal — 2 e trimestre 1990
Bibliothèque nationale du Québec
ISBN — 2-551-14164-8
ISSN — 0714-6159

© Gouvernement du Québec

Monsieur Jean-Pierre Saintonge
Président de l'Assemblée nationale
Hôtel du Gouvernement
Québec

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous présenter le rapport annuel de la Société d'habitation du Québec pour l'année 1989.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments distingués.

Le ministre des Affaires municipales,
responsable de l'Habitation,

Yvon Picotte

Québec, juin 1990

Monsieur Yvon Picotte
Ministre des Affaires municipales,
responsable de l'Habitation
Hôtel du Gouvernement
Québec

Monsieur le Ministre,

Nous vous transmettons le rapport annuel de la Société d'habitation du Québec pour l'année 1989.

En annexe, selon les exigences de notre loi, vous trouverez le rapport du Vérificateur général.

Veuillez agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de notre considération distinguée.

Le président-
directeur
général,

Jean-Paul Arsenault

Le président
du conseil
d'administration,

Guy G. Bouchat

Québec, juin 1990

Table des matières

Message du président du conseil d'administration et du président-directeur général 11

Le mandat de la Société 13

Organigramme de la Société 30

Conseil d'administration de la Société d'habitation du Québec 14

Titulaires des fonctions cadres au 31 décembre 1989 14

Les ressources humaines 15

Chapitre 1
La structure administrative 17

1.1 Le Secrétaire 17

1.2 Le Service juridique 17

1.3 La Direction de la vérification interne 18

1.4 Le Bureau du contrôleur 18

1.5 La Direction des communications 18

1.6 La Direction générale du financement et de l'administration 19

1.6.1 La Direction du budget et du financement 19

1.6.2 La Direction de l'informatique 20

1.6.3 La Direction des ressources humaines et matérielles 20

1.7 La Direction générale de la gestion des programmes 21

1.7.1 La Direction des programmes d'aide aux organismes communautaires et à la restauration 21

1.7.2 La Direction des programmes d'aide aux personnes 22

1.7.3 La Direction de la supervision des OMH 22

1.8 La Direction générale du bâtiment 22

1.8.1 Les bureaux de Québec et de Montréal 23

1.8.2 Le Service de l'habitation autochtone 23

1.9 La Direction générale de la planification et de la recherche 23

1.9.1 La Direction de la planification et de l'évaluation 24

1.9.2 La Direction de l'analyse et de la recherche 24

1.9.3 La Direction des études et conseils techniques 25

Chapitre 2
Les programmes, activités et réalisations 27

2.1 La synthèse des réalisations de 1989 27

2.2 Programmes d'aide à l'habitation à frais partagés 29

2.2.1 Les programmes d'habitation à loyer modique (HLM) 29

2.2.1.1 Habitations à loyer modique (HLM) du secteur public 29

2.2.1.2 Habitations à loyer modique (HLM) du secteur privé (coopératives et organismes sans but lucratif) 34

2.2.1.3 Habitations à loyer modique (HLM) pour autochtones hors réserve 36

2.2.1.4 Habitations à loyer modique (HLM) pour Inuit (au nord du 55e parallèle) 37

2.2.2 Le Programme de supplément au loyer 37

2.2.3 Le Programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARCQ) 40

2.3 Programmes d'aide à l'habitation financés et administrés par le Québec 41

2.3.1 Le Programme d'aide à la mise de fonds 41

2.3.2 Le Programme d'allocation-logement en faveur des personnes âgées (Logirente) 41

2.4 Programmes en phase de fermeture 42

2.4.1 Le Programme d'aide au logement populaire, coopératif et sans but lucratif (Logipop) 42

2.4.2 Le fonds spécial de soutien aux organismes sans but lucratif s'occupant des sans-abri 43

2.4.3 Le Programme d'aide à la restauration résidentielle (Loginove) 43

2.4.4 Le Programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle (PAAPR) 43

2.4.5 La Loi sur l'habitation familiale 43

Chapitre 3
La Société de gestion immobilière SHQ (SGI-SHQ) 45

Chapitre 4
La situation financière 47

États financiers de l'exercice terminé le 31 décembre 1989 49

Liste des tableaux

Tableau I

Les ressources humaines — Effectif de la Société d'habitation du Québec au 31 décembre 1989 **15**

Tableau II

Structure administrative de la Direction générale du financement et de l'administration **19**

Tableau III

Structure administrative de la Direction générale de la gestion des programmes **21**

Tableau IV

Structure administrative de la Direction générale du bâtiment **22**

Tableau V

Structure administrative de la Direction générale de la planification et de la recherche **24**

Tableau VI

Sommaire de l'ensemble des interventions de la SHQ en unités d'habitation subventionnées, en 1989 **28**

Tableau VII

Sommaire de l'ensemble des interventions à frais partagés de la SHQ en unités d'habitation engagées, en 1988 et 1989 **29**

Tableau VIII

Programme d'habitation à loyer modique (HLM) du secteur public — Unités d'habitation engagées auprès de la SCHL **32**

Tableau IX

Programme d'habitation à loyer modique (HLM) du secteur public — Mises en chantier et livraison de logements par trimestre **32**

Tableau X

Programme d'habitation à loyer modique (HLM) du secteur public — Ensembles immobiliers financés par la Société de 1968 à 1989 **33**

Tableau XI

Habitations à loyer modique (HLM) du secteur public — Le parc immobilier et le nombre d'offices municipaux d'habitation (OMH) en 1988 et 1989 **34**

Tableau XII

Habitations à loyer modique (HLM) du secteur public — Déficit d'exploitation en 1989 et contributions des gouvernements concernés **34**

Tableau XIII

Habitations à loyer modique (HLM) du secteur public — Coûts mensuels moyens d'opération d'un logement à loyer modique en 1988 et 1989 **34**

Tableau XIV

Habitations à loyer modique (HLM) du secteur public — Revenus mensuels moyens d'un logement à loyer modique en 1988 et 1989 **34**

Tableau XV

Habitations à loyer modique (HLM) du secteur privé (coopératives et organismes sans but lucratif) — Engagements 1986-1989: nombre de projets et d'unités d'habitation **35**

Tableau XVI

Habitations à loyer modique (HLM) du secteur privé (coopératives et organismes sans but lucratif) — Engagements 1986-1989: selon le type de clientèle **36**

Tableau XVII

Habitations à loyer modique (HLM) pour autochtones hors réserve — Logements locatifs pour ruraux et autochtones (LRA) **36**

Tableau XVIII

Habitations à loyer modique (HLM) pour autochtones hors réserve — Logements pour propriétaires-occupants ruraux et autochtones (LRA) **36**

Tableau XIX

Habitations à loyer modique (HLM) pour autochtones hors réserve — Logements locatifs en milieu urbain (LUA) **37**

Tableau XX

Habitations à loyer modique (HLM) pour autochtones hors réserve — Ensemble des projets réalisés dans le cadre des programmes LRA et LUA **37**

Tableau XXI

Habitations à loyer modique (HLM) pour Inuit — Programmation 1989 **38**

Tableau XXII

Programme de supplément au loyer — Répartition de la clientèle par catégorie et par type d'organisme au 31 décembre 1989 **39**

Tableau XXIII

Programme de supplément au loyer — Nombre d'organismes et de logements subventionnés en 1988 et 1989 **39**

Tableau XXIV

Programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARCQ) — Répartition globale des engagements budgétaires de 1989 **40**

Tableau XXV

Programme d'aide à la mise de fonds (accession à la propriété) — Statistiques au 31 décembre 1989 **41**

Tableau XXVI

Programme d'allocation-logement en faveur des personnes âgées (Logirente) — Répartition par type de clientèle en 1988-1989 **42**

Tableau XXVII

Programme d'allocation-logement en faveur des personnes âgées (Logirente) — Statistiques comparatives de 1989 par rapport à 1988 **42**

Tableau XXVIII

Programme d'aide au logement populaire, coopératif et sans but lucratif (Logipop) — Aide technique: subventions de fonctionnement directes aux groupes de ressources techniques de 1977 à 1989, et aide financière additionnelle **43**

Tableau XXIX

Programme d'aide à la restauration résidentielle (Loginove) — Dossiers acceptés depuis le début du programme selon que les travaux sont en cours ou terminés, au 31 décembre 1989 **43**

Message du président du conseil d'administration et du président-directeur général

L'année 1989 a été marquée par un rythme très élevé d'activités et par le maintien de nos priorités d'action en faveur des clientèles les plus démunies et des familles. La Société d'habitation du Québec a poursuivi la mise en œuvre des différents volets de l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale. On se souviendra que cet accord, ratifié par les pouvoirs publics au début de 1986, vise à donner une priorité aux clientèles financièrement démunies en habitation tout en diversifiant de façon importante les moyens d'intervention pour ce faire.

De 1986 à 1989 inclusivement, la réalisation de 4 577 nouvelles unités a été amorcée en moyenne chaque année, pour un total de 18 309 au 31 décembre dernier. Bien que cet apport soit significatif, il n'est malheureusement pas aussi substantiel qu'on aurait pu le souhaiter. Alors que la Société cherchait à maintenir et même à augmenter le nombre des unités destinées aux clientèles financièrement démunies du Québec, elle a dû subir en 1989 une diminution de 11 % des crédits consentis par le gouvernement fédéral en vertu de l'Entente. La Société a donc dû faire des choix qui se sont traduits par une réduction de 675 unités par rapport aux 4 966 unités engagées en 1988.

De plus, Ottawa a annoncé qu'il réduisait de 50 % sa participation au financement du volet locatif du Programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARCQ) en 1989 et que sa contribution à ce chapitre cesserait complètement à partir du 1er janvier 1990.

Or, avant même qu'elle soit confrontée aux compressions budgétaires conjoncturelles mises en place par son partenaire fédéral, la Société avait pu identifier un certain nombre de problèmes structurels qui érodaient substantiellement la part allouée au Québec des fonds fédéraux affectés à l'habitation sociale au Canada.

En effet, entre 1986 et 1989, les engagements fédéraux en habitation sociale ont connu une croissance annuelle de 1,6 % au Québec, de 8,7 % dans les provinces bien nanties dont 19,9 % pour la seule province d'Ontario.

La Société a déjà sensibilisé ses homologues provinciaux et son partenaire fédéral à l'iniquité d'une telle situation et elle a proposé des ajustements importants afin que soit corrigé le mode de répartition actuel. En outre, elle a participé avec des représentants de la SCHL et du monde municipal à la recherche d'une solution de rechange par suite du retrait du gouvernement fédéral du financement du volet locatif du Programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARCQ). Il est certain que ces deux dossiers s'inscrivent déjà comme des préoccupations majeures de la Société en 1990.

Il demeure qu'en 1989, 109 657 ménages financièrement démunis bénéficiaient directement d'une aide renouvelée au logement par le biais des programmes d'habitation à loyer modique (HLM), de supplément au loyer et d'allocation-logement en faveur des personnes âgées (Logirente). En outre, les travaux de restauration de 10 437 logements occupés en grande majorité par des ménages financièrement démunis ont été complétés. La Société est donc intervenue directement ou indirectement cette année auprès de quelque 120 000 ménages à faible revenu.

Il faut signaler aussi que l'engouement des jeunes familles pour le Programme d'aide à la mise de fonds a été à ce point important, qu'au cours des 12 derniers mois seulement, 15 702 ménages s'en sont prévalu lors de l'acquisition de leur premier logement. La Société est particulièrement fière d'avoir pu ainsi contribuer à concrétiser dans son domaine la politique d'aide gouvernementale en faveur des familles.

Tenant compte des dossiers encore actifs dans les programmes en phase de fermeture, la Société a ainsi assisté 164 026 ménages en 1989, ce qui représente une augmentation de 21 621 ménages par rapport à l'an dernier. Par l'entremise de ses différents programmes, la Société a versé 356,3 millions de dollars en subventions diverses dont 174 millions de dollars défrayés par le gouvernement du Canada.

L'actif de la Société s'est également accru de 7,9 % pour atteindre 2,2 milliards de dollars.

La Société, aux côtés des ministères et des organismes du gouvernement qui, par le biais de subventions ou de mesures fiscales, interviennent en matière d'habitation, a travaillé à l'harmonisation de ces différentes activités de façon à en améliorer l'impact et l'efficience auprès des clientèles.

Cette démarche va dépasser le champ gouvernemental et prendre une ampleur particulière au cours de la prochaine année au moment où des représentants de tous les secteurs de l'habitation se réuniront à l'invitation du ministre des Affaires municipales, responsable de l'Habitation, pour discuter en tenant

compte des objectifs du gouvernement sur leurs intérêts communs ou divergents, afin d'en dégager des consensus.

La Société explore aussi, en collaboration avec le ministère de la Santé et des Services sociaux, plusieurs pistes qui permettront d'offrir des services nouveaux à la population âgée, de façon à ce que la société québécoise puisse faire face à l'augmentation rapide du nombre des personnes âgées.

Nos préoccupations touchent également le logement en tant que produit sur le marché, dans la double perspective de pouvoir faire face à la concurrence internationale et de répondre à l'évolution de la demande découlant de clientèles et de besoins différents.

Nous ne pourrions terminer ce bref exposé du chemin parcouru en 1989 sans remercier nos partenaires, tant municipaux que du secteur privé, pour la constance de leur collaboration, sans laquelle la Société d'habitation du Québec ne pourrait faire montre d'une performance aussi positive.

Le président-directeur général,	Le président du conseil d'administration,
Jean-Paul Arsenault	Guy G. Bouchat

Le mandat de la Société

Constituée en 1967, la Société d'habitation du Québec devait à l'origine permettre aux municipalités de se prévaloir des programmes fédéraux de subventions et de prêts pour la rénovation urbaine et la construction de logements pour personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique. La Société devait également donner au gouvernement québécois les moyens légaux de contribuer à ces programmes municipaux.

C'est ainsi que sa loi constitutive lui accordait le pouvoir de consentir des prêts hypothécaires pour la construction de logements par des offices municipaux d'habitation, des organismes sans but lucratif privés et des coopératives d'habitation, ainsi que pour la réalisation de centres d'accueil pour personnes âgées, pour enfants inadaptés et de résidences pour étudiants, etc. La Société pouvait aussi accorder des subventions aux offices municipaux d'habitation pour les aider à défrayer le déficit d'exploitation des logements qu'ils administraient. Des prêts et des subventions pouvaient aussi être consentis et accordés pour la mise en œuvre de programmes municipaux de rénovation urbaine et de restauration résidentielle. Par ailleurs, la Société succédait à l'Office du crédit agricole pour l'administration de la Loi sur l'habitation familiale adoptée en 1948.

En 1974, à la suite de la signature de nouvelles ententes avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement, la Loi sur la Société d'habitation du Québec était modifiée ; la Société cessait d'être un organisme de financement pour devenir maître d'œuvre de la construction des habitations à loyer modique (HLM) et de nouveaux programmes d'amélioration des conditions de l'habitat étaient aussi mis en place.

Pendant longtemps, tous les programmes financés par la Société devaient être prévus spécifiquement à sa loi, ce qui ne permettait pas de répondre rapidement aux besoins. En 1977, la Société a donc demandé au législateur et obtenu le pouvoir de préparer et de mettre en œuvre tout programme lui permettant de rencontrer ses objets. C'est en vertu de ce pouvoir général qu'ont été élaborés les Programmes d'aide au logement populaire coopératif et sans but lucratif (Logipop), d'allocation-logement pour personnes âgées (Logirente), d'aide à l'accession à la propriété résidentielle (PAAPR) et de supplément au loyer pour les coopératives et les organismes sans but lucratif notamment.

Par la suite, en vertu de l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale de 1986, la Société est devenue responsable de la livraison de tous les programmes à frais partagés avec le gouvernement fédéral : Programme d'aide à la restauration, Programme de logement pour les ruraux et les autochtones, Programme de logement sans but lucratif public et privé, Programme de logement sans but lucratif pour les autochtones en milieu urbain, Programme de réparations d'urgence et Programme de supplément au loyer sur le marché locatif privé.

Depuis le 1er avril 1987, en plus de mettre à la disposition des citoyens du Québec des logements à loyer modique, de promouvoir l'amélioration de l'habitat, de faciliter aux citoyens du Québec l'accession à la propriété immobilière et de favoriser le développement et la mise en œuvre de programmes de construction, d'acquisition, d'aménagement, de restauration et d'administration d'habitations, la Société a la responsabilité d'aviser le ministre des Affaires municipales, responsable de l'Habitation, sur les besoins, les priorités et les objectifs de tous les secteurs de l'habitation au Québec, de même que de stimuler le développement et la concertation des initiatives publiques et privées en matière d'habitation.

Pour les divers aspects de son mandat, la Société exécute ou fait exécuter des recherches, études, enquêtes ou inventaires sur les besoins et les conditions d'habitation de la population.

Conseil d'administration de la Société d'habitation du Québec

Président du conseil
Guy G. Bouchat

Vice-président du conseil
Claude Longpré

Président-directeur général de la Société
Jean-Paul Arsenault

Autres membres
Richard Dufresne
Marcel Matteau
Omer-Beaudoin Rousseau
Gilles Turcotte

Titulaires des fonctions cadres au 31 décembre 1989

Bureau du président-directeur général

Président-directeur général
Jean-Paul Arsenault

Vice-président, Administration et Développement
Jean-Louis Lapointe

Vice-président, Opérations
Paul Angers

Adjoint exécutif au président-directeur général
Jean-Pierre Gagnon

Secrétariat
Me Jean-Luc Lesage

Service juridique
Me Gilles Huot

Direction de la vérification interne
Marcel Bélanger

Bureau du contrôleur
Raymond Larose

Direction des communications
André Lachapelle

Direction générale du financement et de l'administration
Raymond Baillargeon

Direction du budget et du financement
Louis Trudel

Direction de l'informatique
Jacques Fortier

Direction des ressources humaines et matérielles
Ivan Martin

Direction générale de la gestion des programmes
Robert Lavoie

Direction des programmes d'aide aux organismes communautaires et à la restauration
René Bergeron

Direction des programmes d'aide aux personnes
André Bourgault

Direction de la supervision des OMH
Jean-Pierre Jobin

— Bureau du directeur adjoint
Almire Lamontagne

Direction générale du bâtiment
Claude Desmeules (par intérim)

Service de l'habitation autochtone
Claude Tremblay

Direction du bureau de Québec
Claude Desmeules

— Service de la construction
Alain François

— Services techniques
Julien Ouellet

Direction du bureau de Montréal
Georges Latendresse

— Service de la construction
Guy Pelletier

— Services techniques
Georges Latendresse (par intérim)

Direction générale de la planification et de la recherche
Mireille Fillion

Direction de la planification et de l'évaluation
Pierre-Paul Gervais

Direction de l'analyse et de la recherche
Georges Robert

Direction des études et conseils techniques
André Ouellet

Siège social

1054, rue Conroy
Édifice «G», aile Saint-Amable
4e étage
Québec (Québec)
G1R 5E7
(418) 643-3024

Tableau I

Les ressources humaines

Effectif de la Société d'habitation du Québec au 31 décembre 1989

		Cadres supérieurs	Cadres intermédiaires	Professionnels	P.B.T.A.*	Sous-total	Total
Président-directeur général		**6**	**—**	**7**	**12**	**25**	**25**
Vice-président, Administration et Développement	Administration	1	—	1	2	4	139
	Bureau du contrôleur	1	—	8	14	23	
	Direction générale du financement et de l'administration	4	1	25	29	59	
	Direction générale de la planification et de la recherche	4	—	26	12	42	
	Service juridique	1	—	6	4	11	
Vice-président, Opérations	Administration	1	—	—	1	2	248
	Direction générale du bâtiment	8	1	53	49	111	
	Direction générale de la gestion des programmes	5	1	57	72	135	
Total		**31**	**3**	**183**	**195**	**412**	**412****

* P.B.T.A. : Personnel de bureau, techniciens et assimilés

** En plus des employés permanents, la Société a temporairement retenu, en 1989, les services de 145 personnes/année, non incluses dans ce total.

Chapitre 1
La structure administrative

Les affaires de la Société d'habitation du Québec sont administrées par un conseil d'administration composé d'au plus neuf membres nommés par le gouvernement pour une période n'excédant pas cinq ans.

Le gouvernement désigne parmi les membres du conseil d'administration un président et un vice-président du conseil, de même qu'un président-directeur général; celui-ci est responsable de l'administration et de la direction de la Société dans le cadre de ses règlements. Le gouvernement nomme en outre des vice-présidents de la Société au nombre qu'il détermine. Actuellement, la Société d'habitation du Québec compte deux vice-présidents.

Le président-directeur général est assisté dans ses fonctions d'un adjoint exécutif et d'un comité de coordination qui se réunit régulièrement et comprend, en plus des vice-présidents, les quatre (4) directeurs généraux et le secrétaire de la Société.

Trois unités administratives relèvent directement du président-directeur général: le Secrétariat de la Société, la Direction de la vérification interne et la Direction des communications.

Sont rattachés au vice-président à l'administration et au développement: le Bureau du contrôleur, le Service juridique, la Direction générale du financement et de l'administration et la Direction générale de la planification et de la recherche.

D'autre part, la Direction générale de la gestion des programmes et la Direction générale du bâtiment relèvent du vice-président aux opérations.

1.1 Le Secrétaire

Le Secrétaire voit d'abord à la préparation et à la tenue des réunions du conseil d'administration de la Société, en rédige les procès-verbaux et assure le suivi des décisions qui y sont prises. Il participe aussi à l'administration générale de la Société en fournissant soutien et avis au conseil d'administration et aux directions générales.

Il est aussi le porte-parole officiel de la Société en tant qu'entité corporative auprès de ses clientèles, notamment les municipalités; il établit et maintient les relations requises avec les organismes centraux et les ministères du gouvernement.

Relève également de la responsabilité du secrétaire de la Société, l'application de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels ainsi que de la Loi sur les archives, tant à la Société que dans les organismes qu'elle supervise, principalement les offices municipaux d'habitation. La gestion des documents de la Société fait aussi partie de ses responsabilités.

De plus, le secrétaire est l'interlocuteur de la Société auprès de l'Office de la langue française.

Le secrétaire de la Société assume enfin la présidence de la Société de gestion immobilière SHQ (SGI-SHQ).*

1.2 Le Service juridique

Le Service juridique est composé de notaires et d'avocats qui, à titre de conseillers juridiques et avec la collaboration du personnel de soutien mis à leur disposition, veillent aux intérêts de la Société dans ses rapports avec les tiers tout en respectant les droits de ces derniers.

Il est à la disposition de l'ensemble des unités administratives dans l'exécution des mandats qui leur sont confiés par la Société.

D'une façon plus particulière, dans les programmes de la Société comportant une activité immobilière, le Service juridique intervient dès la première étape, soit l'acquisition de terrains. À ce chapitre, il s'assure que la Société disposera d'un titre valable de propriété.

À l'étape de la construction, ses interventions consistent à vérifier la légalité des soumissions et des contrats de construction, à interpréter les documents contractuels en cas de litige et à recommander ou à entreprendre les procédures légales requises, si aucune entente n'est possible.

Le rôle du Service juridique se prolonge à l'intérieur de tous les autres programmes administrés par la Société, notamment le Programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARCQ), le Programme de logement sans but lucratif privé et le Programme d'aide à la mise de fonds. C'est ainsi que le Service émet des opinions juridiques sur des dossiers particuliers, prépare des projets de règlements et, à l'occasion, représente la Société devant les tribunaux dans les litiges découlant de l'administration de ses programmes. Son rôle s'exerce également au niveau de la préparation et de la rédaction d'actes notariés ou conventions de toutes sortes et de leur signature.

* On trouvera des renseignements sur la structure et les activités de cette société au chapitre 3 du présent rapport.

Enfin, le Service juridique intervient auprès des offices municipaux d'habitation qui requièrent son aide, particulièrement dans l'interprétation du Règlement sur la location d'un logement à loyer modique.

Sur le plan de la statistique, 1 271 nouveaux dossiers ont été acheminés au Service juridique durant l'année 1989. Ces dossiers se répartissent entre les secteurs suivants:

Prêts hypothécaires (PARCQ)	60,4 %
Litiges	14,6 %
Acquisitions	5,9 %
Soumissions	5,7 %
Prêts hypothécaires (PLSBL)	4,2 %
Approbations	4,1 %
Opinions	3,9 %
Divers	1,2 %

1.3 La Direction de la vérification interne

La Direction de la vérification interne a pour mandat d'étudier et d'évaluer la pertinence et l'efficacité des mécanismes de contrôle mis en place par les gestionnaires de chaque direction ou service de la Société.

Tous les rapports de vérification préparés au cours de l'année 1989 ont été remis aux directeurs concernés pour examen et commentaires avant leur transmission au comité de vérification. Ce comité, formé du président-directeur général et de deux autres membres du conseil d'administration, a par la suite pris connaissance des rapports et formulé les recommandations appropriées.

D'autre part, le Canada et le Québec ont signé une entente-cadre sur l'habitation sociale (13 mai 1986) en vertu de laquelle les parties procèdent «conjointement à des vérifications à l'égard de la gestion de tous les programmes suivant la périodicité prévue à l'accord de mise en œuvre».

En accord avec ces exigences, la SHQ et la SCHL ont convenu d'effectuer des vérifications conjointes de gestion des programmes de logement social appliqués en vertu d'ententes fédérales-provinciales-territoriales.

Dans le cadre de ce protocole, la Direction de la vérification interne a complété en 1989 une vérification du Programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARCQ) et une vérification du Programme de logement sans but lucratif.

1.4 Le Bureau du contrôleur

Le Bureau du contrôleur assure un contrôle de la régularité et de la conformité des transactions financières de la Société aux lois, règlements et politiques en vigueur. Pour réaliser ce mandat, le Bureau du contrôleur conçoit des programmes de vérification avant paiement qu'il applique sur une base sélective et qui s'adressent principalement aux activités de la Société comportant l'acquisition de biens ou de services ou le versement de subventions directement à des citoyens. Quant aux autres activités de la Société, elles font plutôt l'objet de contrôles financiers globaux.

En plus d'exercer son mandat de vérification et de contrôle de la régularité des transactions, le Bureau du contrôleur autorise tous les paiements de la Société et procède à l'émission des chèques aux bénéficiaires de ses différents programmes. Cette activité comporte une participation active aux opérations de trésorerie de la Société de même que l'exécution des opérations bancaires appropriées.

Relativement aux opérations comptables de la Société, le Bureau du contrôleur doit élaborer un plan qui facilite le contrôle et l'enregistrement de toutes les transactions de même qu'une analyse aisée des résultats, et ceci, en vue de la préparation et de la présentation d'états financiers permettant d'assurer une divulgation complète et satisfaisante de l'information financière.

En dernier lieu, il importe de mentionner que le Bureau du contrôleur doit procéder, à l'égard des activités de la Société de gestion immobilière SHQ (SGI-SHQ), à une vérification périodique de la régularité des opérations financières des projets administrés directement par cet organisme. Il se doit également de coordonner et d'assurer la préparation des états financiers annuels de cette société.

1.5 La Direction des communications

Le mandat de la Direction des communications peut se résumer de la manière suivante: informer les publics cibles sur le rôle de la Société et sur les programmes d'aide à l'habitation qu'elle administre. Cette direction doit pour ce faire définir et mettre en œuvre des stratégies et des activités de communication.

De plus, la Direction des communications assure un double rôle de soutien et de conseil auprès des entités administratives de la Société pour tout ce qui a trait à leurs besoins en communications.

Au cours de la dernière année, chacun des programmes administrés par la SHQ a fait l'objet d'une approche plus globale qui s'est traduite par l'élaboration et la mise en œuvre de plans de communication.

Outre différentes activités de communication tels les communiqués de presse, les articles destinés à des revues spécialisées en habitation, les entrevues accordées à des médias, les messages publicitaires, la conception d'affiches, il faut souligner que des dépliants d'information ont été réalisés pour chacun des programmes.

Le contenu de ces documents est à la fois informatif et instrumental. Il vise, d'une part, à informer

les publics cibles sur les programmes et, d'autre part, à les renseigner sur les modalités d'application et d'accès aux programmes et à les guider dans les démarches à effectuer pour se prévaloir des avantages offerts.

Parmi les principaux travaux effectués pour le compte de différentes entités administratives de la SHQ, il faut souligner la réédition de quatre documents d'information de la Direction de la supervision des offices municipaux d'habitation. Deux ouvrages portant sur l'impact du vieillissement de la population et les innovations technologiques ont également été produits et diffusés en collaboration avec la Direction de la supervision des offices municipaux d'habitation.

Le document ayant pour titre *Les programmes d'aide à l'habitation au Québec* a également fait l'objet d'une réédition à la suite de modifications apportées à certains programmes.

Sous le thème «Meilleur habitat... Meilleure qualité de vie», la Direction des communications a présenté un stand d'information à 25 reprises dans autant d'expositions et de congrès au cours de 1989.

La Direction a également participé à l'organisation de plus de 150 cérémonies officielles pour marquer le début des travaux ou l'inauguration officielle d'ensembles d'habitation subventionnés par la Société.

Grâce à de nouveaux outils de référence, les préposées du centre de renseignements ont continué de répondre aux demandes d'information des citoyens. En 1989, plus de 100 000 demandes de renseignements ont été traitées par le centre.

Enfin, c'est surtout par le biais du bulletin interne *L'abri* que l'information destinée plus spécifiquement au personnel de la Société a été véhiculée. Un organigramme-photo comprenant également de l'information sur l'organisation administrative de la SHQ et sur les programmes qu'elle administre a également été diffusé auprès du personnel de la Société.

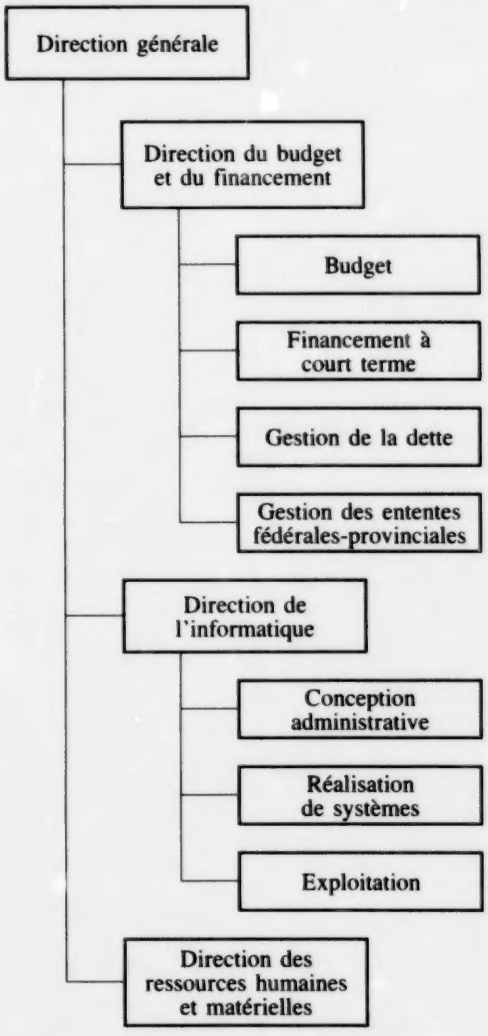
1.6 La Direction générale du financement et de l'administration

Cette direction générale exerce des responsabilités en matière de gestion des ressources financières (budgétaires et extra-budgétaires) et de gestion des ressources humaines et matérielles. Elle réalise les activités nécessaires à l'adjudication des contrats conclus par la Société, à l'exclusion des contrats reliés à la construction. Elle conçoit et met en place les procédés administratifs et les systèmes de gestion nécessaires au bon fonctionnement de la Société.

Trois directions relèvent de la Direction générale du financement et de l'administration.

Tableau II

Structure administrative de la Direction générale du financement et de l'administration



1.6.1 La Direction du budget et du financement

La Direction du budget et du financement a la responsabilité de la réalisation et du contrôle du cycle budgétaire. À cet égard, elle prévoit les besoins financiers reliés aux programmes et au fonctionnement de la Société, présente les demandes budgétaires aux organismes centraux, négocie les enveloppes finales, contrôle l'utilisation des crédits votés et assiste les directions dans leur gestion budgétaire courante.

Sur le plan extra-budgétaire, la Direction est responsable du programme d'emprunts temporaires reliés à la construction et à la réparation des logements à loyer modique (HLM publics ou privés et logements

destinés aux autochtones hors réserve), ainsi qu'au programme de restauration. Elle s'occupe également de concevoir des mécanismes d'emprunt à long terme pour le financement de ces programmes et de négocier des ententes avec des institutions financières pour en assurer l'implantation. Au cours de l'exercice qui vient de se terminer, le mécanisme de fixation des taux des emprunts hypothécaires contractés par des organismes privés et autochtones a ainsi été revu et modifié. Les taux seront à l'avenir basés sur ceux des obligations de cinq ans du gouvernement du Canada, augmentés d'une marge convenue par entente avec un prêteur choisi par appel d'offres, et gardée fixe pour toute la durée du contrat. La Direction a estimé que ces initiatives permettront d'épargner plusieurs millions de dollars durant la période totale d'amortissement.

Parmi ses autres fonctions, la Direction du budget et du financement s'occupe des remboursements hypothécaires mensuels des HLM du secteur public, de la gestion de la trésorerie et des paiements sur la dette obligataire. Enfin, elle prépare les réclamations auprès de la Société canadienne d'hypothèques et de logement pour les programmes à frais partagés en habitation et elle gère les sommes reçues au titre de cette participation.

1.6.2 La Direction de l'informatique

Le rôle de la Direction de l'informatique est de mettre à la disposition des différentes unités administratives l'ensemble des services de développement, d'entretien et d'exploitation des systèmes et les moyens technologiques requis pour le traitement de l'information dans les domaines de l'informatique et de la bureautique.

Au cours de l'année 1989, environ 65 personnes-année ont été consacrées au développement, à l'entretien et à l'exploitation des divers systèmes informatiques ainsi qu'aux services dispensés par le centre d'information. La Direction de l'informatique maintient une vingtaine de systèmes corporatifs touchant la gestion du réseau des offices municipaux d'habitation (O.M.H.), la gestion des immeubles, la gestion des programmes de subventions et la gestion comptable et financière centralisée.

Les investissements les plus importants en 1989 ont porté sur l'amélioration du système informatisé de gestion des logements sociaux, le développement du système supportant le Programme d'aide à la mise de fonds, la conception du système de gestion des subventions aux organismes, le développement d'un système de gestion de l'énergie des immeubles de la Société et l'implantation du système supportant le Programme de supplément au loyer.

L'architecture générale des données corporatives de la Société a été élaborée. Elle constituera le modèle de base selon lequel les données véhiculées par les divers systèmes seront dorénavant structurées.

D'autre part, une étude d'orientation en bureautique a été effectuée. Il en résultera une réorganisation des services du centre d'information afin d'améliorer le soutien aux usagers.

La bureautique a continué sa progression en 1989. On compte maintenant environ 200 micro-ordinateurs et les fonctions se diversifient de plus en plus: fonctions conventionnelles (traitement de textes, chiffriers électroniques), applications spécialisées (gestion de documents), progiciels d'application (gestion de l'approvisionnement, gestion du budget), technologies appliquées (dessin assisté par ordinateur), etc.

1.6.3 La Direction des ressources humaines et matérielles

1.6.3.1 Les ressources humaines

La Division des ressources humaines a la responsabilité des activités inhérentes à la détermination du niveau des emplois, à la dotation des emplois vacants, à l'accueil des nouveaux employés, au développement des ressources humaines, aux relations du travail ainsi qu'à l'administration de la paie et des avantages sociaux.

Les activités de dotation ont permis à la Société de combler 62 postes, dont 15 par recrutement, 18 par mutation, 14 par affectation et 15 par voie de promotion.

Le processus de sélection et d'engagement du personnel occasionnel a encore été amélioré afin de répondre rapidement aux besoins des gestionnaires. En 1989, la Société a effectivement engagé 145 personnes à titre occasionnel.

Une partie importante des activités de la Division des ressources humaines a été axée sur l'élaboration du document soumis au Conseil du trésor pour l'obtention d'effectifs permanents additionnels.

En matière de perfectionnement, une analyse des besoins des employés, effectuée avec la collaboration de toutes les unités administratives de la Société, a permis la réalisation d'un plan de développement des ressources humaines pour les années 1990-1991 et 1991-1992.

1.6.3.2 Les ressources matérielles

Cette division assume les activités rattachées à l'approvisionnement en biens et services, à la gestion des locaux et des stationnements, à la gestion des services de télécommunications, au courrier et à la messagerie, à la sécurité des personnes et des biens, à la diffusion des publications ainsi qu'au suivi de la logistique lors d'événements spéciaux.

Elle a effectué durant l'année divers travaux de réaménagement et d'aménagement dans les locaux de la Société d'habitation du Québec, tant à Québec qu'à Montréal.

La Division des ressources matérielles a également rodé un système informatisé d'approvisionnement et mis en place un système comparable pour les biens capitalisables afin de permettre un contrôle de l'inventaire de ce type de matériel et de se doter d'un système efficace d'information eu égard aux demandes des organismes centraux.

En matière de santé et de sécurité au travail, plusieurs interventions ont été effectuées en cours d'année. Elles ont plus particulièrement porté sur la climatisation, la ventilation et la circulation d'air, la restauration des cabines d'ascenseurs et la sécurité dans les stationnements. De plus, la Division a été chargée de mettre en application un programme de formation et d'information sur les matières dangereuses utilisées au travail.

En ce qui a trait à l'application de la Loi sur la protection des non-fumeurs dans certains lieux publics, la Division des ressources matérielles a poursuivi son travail de sensibilisation auprès du personnel de la Société: des communiqués et des dépliants d'information ont été distribués et des activités ont été organisées à l'occasion de la semaine nationale des non-fumeurs. Cette division a également continué à veiller au respect de cette loi dans les lieux désignés.

1.7 La Direction générale de la gestion des programmes

La Direction générale de la gestion des programmes assume l'administration de la plupart des programmes qui sont sous la responsabilité de la Société, et la représente auprès de ses diverses clientèles et de ses mandataires, par l'intermédiaire de trois directions.

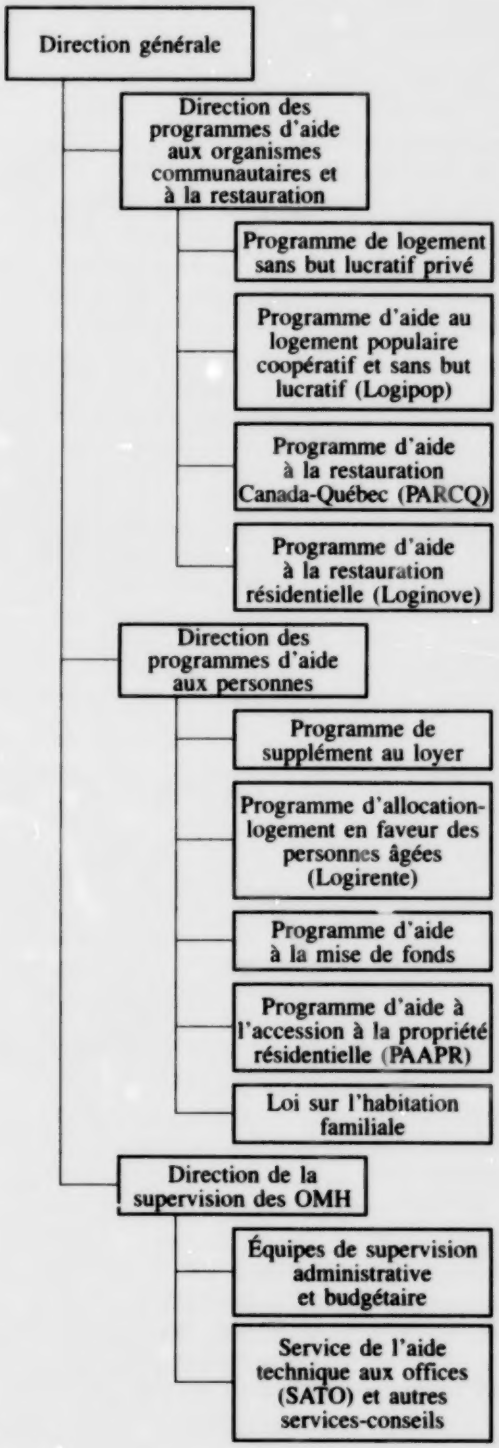
1.7.1 La Direction des programmes d'aide aux organismes communautaires et à la restauration

La Direction des programmes d'aide aux organismes communautaires et à la restauration est responsable de l'administration du Programme de logement sans but lucratif privé et du Programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARCQ).

Ces programmes sont gérés en étroite collaboration avec des organismes mandatés au niveau local. Dans le premier cas, la Société fait généralement affaire avec des groupes de ressources techniques (GRT), des coopératives d'habitation et des organismes sans but lucratif. Dans le second, la Société confie aux municipalités et aux municipalités régionales de comté (MRC) la responsabilité d'administrer localement le Programme d'aide à la restauration Canada-Québec, établi en vertu de l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale signée en 1986.

Tableau III

Structure administrative de la Direction générale de la gestion des programmes



Avant la mise sur pied de ces deux programmes, la même direction assurait la gestion des programmes Logipop et Loginove, en collaboration avec des groupes de ressources techniques, des coopératives d'habitation locative et des organismes sans but lucratif, de même qu'avec les municipalités et les institutions financières. L'un visait la réalisation de logements et l'autre la restauration de logements détériorés. Ils ont tous deux pris fin en 1986 et seuls les dossiers des bénéficiaires alors admissibles ou en cours de traitement ont été l'objet de subventions en 1989.

1.7.2 La Direction des programmes d'aide aux personnes

Cette deuxième direction gère d'abord le Programme de supplément au loyer. En ce qui concerne l'application de ce programme sur le marché locatif privé, cette gestion s'effectue avec le concours des offices municipaux d'habitation.

En collaboration avec le ministère du Revenu, qui est chargé du traitement des demandes de subvention et du versement de l'aide financière, la Direction assure aussi l'orientation et la coordination du Programme d'allocation-logement en faveur des personnes âgées (Logirente).

La gestion du Programme d'aide à la mise de fonds annoncé en mai 1988 a aussi été confiée à cette direction.

En outre, la Direction poursuit l'administration des bénéfices accordés en vertu du Programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle (PAAPR) et de la Loi sur l'habitation familiale.

1.7.3 La Direction de la supervision des OMH

La troisième direction supervise les offices municipaux d'habitation (OMH) auxquels est déléguée la gestion des habitations à loyer modique (HLM) dites publiques. Le mandat de cette direction comporte un volet de contrôle du respect par les offices des lois, règlements, normes et directives budgétaires et administratives régissant la gestion des HLM. Mais il comporte aussi un important volet d'aide technique et administrative auprès des offices.

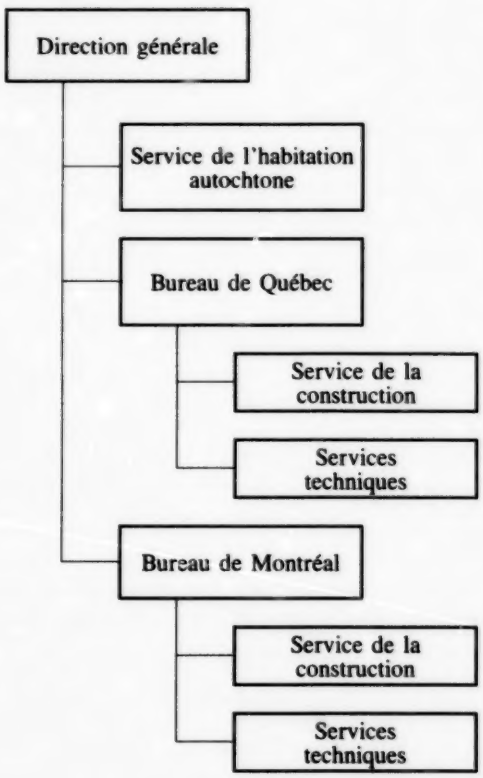
La Direction de la supervision des OMH est constituée de deux unités : d'une part, les trois équipes chargées de la supervision administrative et budgétaire ; d'autre part, le bureau du directeur adjoint.

Sous la responsabilité du directeur, la première unité assiste la municipalité participant au programme d'habitation sociale dans le processus de création de l'office ; elle informe ses administrateurs sur le rôle, les pouvoirs et les responsabilités qui leur sont dévolus ; elle renseigne et conseille le directeur de l'office quant aux règlements, normes et procédures qui régissent l'administration de l'office. Elle procède aussi à l'analyse de tous les documents budgétaires et financiers de l'office.

Sous la responsabilité du directeur adjoint, la seconde unité regroupe deux entités. Le Service de l'aide technique aux offices (SATO) intervient dans les domaines relatifs à la gestion des immeubles et des équipements, à la gestion de l'énergie, à l'entretien préventif, à une banque de données sur les immeubles et aux assurances. Les autres services-conseils portent sur l'élaboration et la révision des politiques administratives et financières, la sélection des locataires, la location des logements, les ressources humaines et les relations du travail.

Tableau IV

Structure administrative de la Direction générale du bâtiment



1.8 La Direction générale du bâtiment

La Direction générale du bâtiment assume l'entière responsabilité de la réalisation des projets d'habitation à loyer modique du secteur public. Sa qualité de maître d'œuvre commande une intervention dont les activités se répartissent en quatre catégories :

— gestion de la construction des logements dans le cadre du Programme de logement sans but lucratif public (HLM) en milieu urbain et rural;

— gestion du Programme de logement en milieu inuit;

— gestion des Programmes de logement pour autochtones hors réserve en milieu urbain (LUA) et rural (LRA);

— prestation de services techniques à l'interne dans le cadre des programmes ci-dessus mentionnés ainsi qu'à diverses unités administratives de la Société dans le cadre d'autres programmes d'habitation.

Pour l'exécution de ses mandats, la Direction générale du bâtiment compte sur l'expertise de trois entités administratives, soit les bureaux de Québec et de Montréal, et le Service de l'habitation autochtone.

1.8.1 Les bureaux de Québec et de Montréal

Les bureaux de Québec et de Montréal remplissent les mêmes fonctions et sont composés de deux services: le Service de la construction et les Services techniques. Le bureau de Québec couvre les régions administratives 01, 02, 03, 04, 08, 09, 11 et 12; le bureau de Montréal, les régions administratives 05, 06, 07, 13, 14, 15 et 16. Sur son territoire, la ville de Montréal agit cependant comme mandataire de la Société pour la réalisation du Programme d'habitation à loyer modique.

1.8.1.1 Le Service de la construction

Le Service de la construction s'occupe de tout l'aspect administratif de la livraison du Programme d'habitation à loyer modique (HLM) du secteur public en milieu urbain et rural, soit la planification et le suivi de la construction.

À l'étape planification, le chargé de projets est responsable du choix des terrains (en collaboration avec les municipalités), de l'acquisition des immeubles, de l'élaboration du programme de construction, de la gestion contractuelle des firmes professionnelles telles que: arpenteurs-géomètres, évaluateurs, notaires, architectes, ingénieurs en structure et en mécanique et électricité, ainsi que des firmes d'entrepreneurs généraux.

Par ailleurs, le suivi de la construction suppose les activités suivantes: l'ouverture et l'analyse des soumissions, la négociation, le cas échéant, et la signature des contrats de construction, l'analyse des demandes de changements, la visite des chantiers, la gestion budgétaire des projets, la livraison des bâtiments et la fermeture financière des dossiers.

1.8.1.2 Les Services techniques

Le mandat principal des Services techniques est de fournir l'expertise technique nécessaire aux activités du Service de la construction. On y procède à des études de faisabilité, à l'analyse des plans et devis préparés par les professionnels consultants, à des inspections de chantier, à des évaluations d'immeubles, à des sondages, à des relevés de terrain, à des estimations de changements, à la surveillance de chantiers, et à des simulations d'implantation de bâtiments.

La proportion des projets réservés à la régie interne peut varier selon les ans. En 1989, les Services techniques ont préparé de 30 à 40 % des plans et devis utilisés par la SHQ pour la réalisation de ses projets HLM.

À l'automne 1989, un système CAO-DAO (conception et dessin assistés par ordinateur) a été mis en service. C'est à l'aide de ce nouveau système que quatre projets récents d'habitation à loyer modique ont été conçus en cours d'année.

En outre, les Services techniques assistent diverses unités administratives de la Société qui ne sont pas rattachées à la Direction générale du bâtiment. En 1989, plusieurs mandats ont été confiés aux Services techniques par la Direction générale de la gestion des programmes, notamment dans les domaines de l'entretien des propriétés et de l'aide aux organismes communautaires.

1.8.2 Le Service de l'habitation autochtone

Le Service de l'habitation autochtone est responsable de la livraison de tous les programmes d'habitation en milieu inuit et pour autochtones hors réserve en milieu urbain et rural.

De plus, le Service assure l'exploitation des logements existant en milieu inuit, dont ceux réalisés depuis 1985 dans le cadre des programmes de logement pour autochtones en milieu urbain et rural.

1.9 La Direction générale de la planification et de la recherche

Cette direction générale a comme principal mandat de voir à:

— effectuer les analyses et les études nécessaires à l'identification des besoins, à la connaissance du parc de logements de même qu'au suivi du fonctionnement et de l'évolution du marché de l'habitation;

— élaborer la programmation des activités de la Société et en assurer le suivi;

— procéder à l'évaluation des programmes et des activités de la Société;

— en conformité avec les orientations, les priorités et les objectifs poursuivis par le gouvernement, proposer les ajustements requis aux activités et aux programmes existants, concevoir et développer de nouveaux programmes;

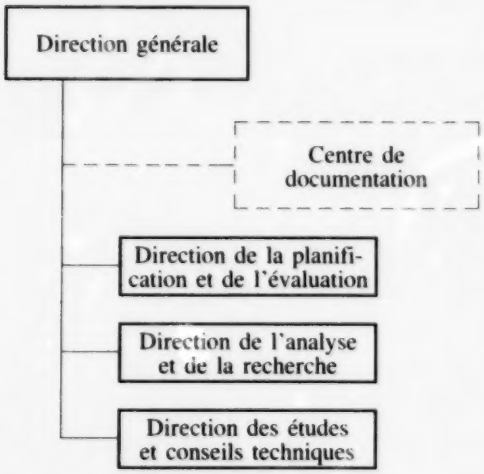
— assurer la recherche portant sur les aspects sociaux, économiques, techniques et financiers de l'habitation;

— maintenir et renforcer les relations avec le milieu de l'habitation tant québécois qu'extérieur au Québec, diffuser de l'information et assurer des contacts professionnels avec les organismes concernés par les problèmes d'habitat tant au Canada qu'à l'étranger.

Dans le but de remplir efficacement les mandats qui lui ont été confiés, cette direction générale comprend trois directions: la Direction de la planification et de l'évaluation, la Direction de l'analyse et de la recherche et la Direction des études et conseils techniques. Il importe de souligner également que les deux succursales du Centre de documentation de la SHQ, à Québec et à Montréal, sont administrativement rattachées à cette direction générale.

Tableau V

Structure administrative de la Direction générale de la planification et de la recherche



1.9.1 La Direction de la planification et de l'évaluation

La fonction première de la Direction de la planification et de l'évaluation porte davantage sur les interventions de la Société. À cet effet, elle doit effectuer la planification des activités, analyser et comparer les réalisations avec les résultats prévus, évaluer les programmes et maintenir des relations avec les partenaires fédéral et provinciaux.

Les principales réalisations de cette direction en 1989 ont eu pour objet l'élaboration du plan triennal d'interventions 1990-1992 dans le domaine du logement social, la production de la Revue annuelle SHQ-SCHL 1988 sur les réalisations en matière de logement social, la participation active à un comité pan-canadien sur la répartition interprovinciale du budget fédéral en habitation, et la préparation de décrets de programmation de logements sans but lucratif public et de supplément au loyer sur le marché locatif privé.

D'autres activités ont touché l'analyse des demandes de modification à la programmation déjà autorisée des logements sans but lucratif public et privé et, concurremment, la conception d'un processus visant à systématiser ces analyses, la poursuite des études d'évaluation des programmes de supplément au loyer et de logement sans but lucratif privé ainsi que la participation à une étude conjointe fédérale-provinciale d'évaluation du Programme de logement pour ruraux et autochtones, et la production d'un document dressant un bilan des interventions de la SHQ par municipalité et par comté électoral provincial.

Par ailleurs, la Direction a produit une étude sur la comparaison des échelles de loyer fédérale et provinciale utilisées aux fins des réclamations financières, a participé avec la SCHL-Montréal à une étude sur la fixation des loyers moyens du marché et des plafonds de revenus déterminant les besoins impérieux, et a amorcé avec le ministère du Revenu du Québec une révision du programme Logirente.

1.9.2 La Direction de l'analyse et de la recherche

Les responsabilités qui sont dévolues à cette direction concernent principalement les activités d'analyse et de recherche en vue de formuler des propositions d'interventions en matière d'habitation basées sur une vision prospective des besoins en habitation.

À cet effet, la Direction de l'analyse et de la recherche a créé des comités de travail consultatifs et mis de l'avant diverses actions concertées avec des organismes de recherche orientés vers certains aspects du logement, des associations professionnelles et des organismes à caractère socio-économique.

Par l'entremise de la Direction de l'analyse et de la recherche, la Société a mis sur pied:

— un groupe de réflexion sur les innovations technologiques réunissant des membres du secteur public tant provincial que fédéral, du domaine privé et du milieu universitaire;

— un comité québécois tripartite réunissant la Société d'habitation du Québec, le ministère de la Santé et des Services sociaux et le Conseil des affaires sociales sur le thème du vieillissement et de ses incidences sur l'habitat.

La Direction de l'analyse et de la recherche a en outre multiplié les échanges professionnels avec de nombreux organismes canadiens et étrangers engagés dans la recherche en habitation.

Sur le plan international, la SHQ s'est également engagée, par l'entremise de cette unité administrative, à prendre en charge la direction et le secrétariat administratif d'une Commission d'étude dont le thème est: «Habitation, services et soins dans les sociétés vieillissantes». Cette Commission, sous l'égide de la Fédération internationale de l'habitation, de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire (FIHUAT) à La Haye, avec la coopération de l'Organisation mondiale de la santé (OMS) et du Conseil de l'Europe (CE), réunit des membres de divers pays plus particulièrement concernés par le phénomène du vieillissement.

Quant à la production régulière de documents issus de recherches, les sujets abordés durant cette dernière année ont été:

— le financement de la propriété résidentielle;
— la «gentrification» et le changement dans les modes d'occupation: analyse comparative du centre de la région de Montréal par rapport à sa périphérie et ses couronnes;
— l'achat de logements neufs au Québec en 1988;
— les acheteurs de logements neufs au Québec en 1988;
— les personnes seules et les familles monoparentales: émergence de nouveaux besoins résidentiels;
— la méthode d'évaluation des nouveaux systèmes de construction en habitation;
— l'évolution du phénomène de «gentrification» dans les quartiers centraux de Montréal de 1971 à 1986;
— le rapport en vue d'une enquête canadienne sur les nouvelles approches concernant l'évaluation de la qualité de l'habitat.

Il faut également porter au crédit de cette direction la production de nombreux articles paraissant dans des publications de vulgarisation scientifique et professionnelle tant québécoises et canadiennes qu'étrangères.

Enfin, il est important de souligner qu'un processus d'expérimentation des solutions avancées, notamment en ce qui concerne le vieillissement des populations et les innovations technologiques, s'est engagé au cours de cette année.

1.9.3 La Direction des études et conseils techniques

La Direction des études et conseils techniques assume les fonctions inhérentes à la recherche en matière d'habitation portant principalement sur le bâtiment. Ses travaux sont répartis entre deux divisions: la Division rétroaction et la Division normes, études et conseils.

La Division rétroaction poursuit sa consultation auprès de divers intervenants du secteur de la construction en vue de revoir les exigences particulières applicables à la construction des HLM publics. L'analyse des réponses reçues jusqu'à maintenant a permis de proposer des modifications qui sont présentement à l'étude.

Quant à la Division normes, études et conseils, elle assure l'expertise, effectue des études et conseille les autorités sur des mandats particuliers concernant la construction et la rénovation de bâtiments, les projets de type expérimental, la gestion de l'énergie et l'entretien des immeubles et la réglementation; elle fournit aussi divers avis ou rend des services concernant tous les aspects physiques ou techniques reliés au bâtiment.

Le comité de rédaction des exigences particulières pour la construction des bâtiments de la SHQ, mis sur pied l'an dernier, a déposé son rapport préliminaire en octobre 1989. Le document fait présentement l'objet d'une révision en collaboration avec les autres directions générales concernées.

Par ailleurs, une collaboration a été apportée à la Direction générale de la gestion des programmes pour l'établissement du bilan énergétique du parc immobilier de la Société pour l'année.

De plus, un premier pavillon-jardin a été réalisé sous la responsabilité de la Direction dans la municipalité de Saint-Étienne-de-Lauzon à la fin de l'année 1989. Des études se poursuivent pour procéder à la réalisation de trois autres pavillons conformément aux décisions prises par le gouvernement.

Enfin, la Direction a participé à l'élaboration de normes établies par certains organismes, tels que le Bureau de normalisation du Québec (BNQ), l'Association canadienne de normalisation (ACNOR) et l'Office des normes générales du Canada (ONGC). Elle a également pris part aux travaux de divers comités, notamment le Comité consultatif sur l'habitation nordique, le Comité national de recherche sur le logement, le Comité des innovations technologiques et autres.

Chapitre 2
Les programmes, activités et réalisations

2.1 La synthèse des réalisations de 1989

Le bilan des opérations menées en 1989 par la Société d'habitation du Québec permet de retenir quelques faits marquants :

- 164 026 ménages ont bénéficié de l'un ou l'autre des programmes administrés par la Société ;
- plus de 22 000 ménages additionnels, sans considérer le taux de roulement des clientèles, bénéficieront pour la première fois des interventions de la Société en faveur des plus défavorisés ;
- de ce nombre, on compte 6 678 nouveaux ménages comparativement à 2 328 en 1988, auxquels le programme Logirente permettra de demeurer dans leur logement ou de déménager dans un logement de meilleure qualité ;
- le Programme d'aide à la mise de fonds, instauré l'an dernier, dont l'objectif est de faciliter l'accession à la propriété des ménages ayant au moins un enfant, a connu un vif succès en 1989, la Société ayant émis des certificats de prêt garanti à plus de 15 000 de ces ménages ;
- la Société a par ailleurs mis de l'avant, au cours de l'année, plusieurs projets pilotes à l'intention des personnes âgées, dont le pavillon-jardin. Dans le contexte du vieillissement de la population québécoise, ces projets visaient à expérimenter des moyens concrets d'adapter les diverses formes de logement social à cette partie grandissante de sa clientèle.

Le sommaire de toutes les interventions de la SHQ durant l'année 1989 indique que le nombre des bénéficiaires des programmes qu'elle administre a atteint plus de 164 000 ménages ou personnes (voir tableau VI). En premier lieu, dans le cadre de programmes à frais partagés par les gouvernements du Canada, du Québec (et des municipalités pour les HLM du secteur public et le Programme de supplément au loyer sur le marché locatif privé), la Société a versé des subventions à l'exploitation pour 69 989 unités d'habitation à loyer modique.

On remarque également que la Société, dans le cadre du Programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARCQ), a subventionné la restauration de 10 437 autres unités ; ce qui représente toutefois une faible augmentation par rapport à l'an dernier. À ce propos, il importe de signaler que le gouvernement fédéral, lors du Discours sur le budget du 27 avril 1989, réduisait considérablement les crédits alloués en 1989 au volet locatif du Programme PARCQ. Ce budget du gouvernement fédéral indiquait de plus le retrait complet de sa participation financière à ce même volet dès 1990.

La Société assure également la mise en œuvre de programmes qui lui sont propres. Logirente et le Programme d'aide à la mise de fonds ont rejoint respectivement 39 668 et 15 702 bénéficiaires. À ce sujet, on doit noter de manière particulière le grand nombre de demandes qu'a suscitées le Programme d'aide à la mise de fonds qui semble atteindre sa vitesse de croisière, à sa deuxième année d'application. La Société gère enfin d'autres programmes québécois en phase de fermeture. Un total de 28 230 ménages ont reçu des subventions en vertu d'engagements antérieurement contractés dans le cadre de ces derniers programmes.

En continuant de privilégier les citoyens et les familles les plus défavorisés dans le domaine de l'habitation, conformément aux orientations retenues par le gouvernement au cours des années précédentes, la Société a contracté, en 1989, des engagements pour rejoindre 22 004 ménages additionnels éprouvant des besoins impérieux en matière de logement. Les interventions à frais partagés permettront, d'une part, à 11 035 ménages de profiter d'une aide financière ponctuelle à la restauration résidentielle et, d'autre part, à 4 291 autres ménages de bénéficier d'une aide financière à long terme (35 ans), au moyen de 2 937 unités d'habitation sans but lucratif des secteurs public et privé et de 1 354 autres unités engagées en vertu du Programme de supplément au loyer (voir tableau VII). À ces 15 326 ménages, il faut ajouter les 6 678 autres qui bénéficieront, pour la première fois en 1989-1990, du programme Logirente entièrement financé par le gouvernement du Québec. Ce programme accorde une allocation-logement aux personnes âgées de 60 ans et plus qui consacrent au loyer plus de 30 pour cent de leur revenu annuel.

Par ailleurs, attentive au phénomène du vieillissement de la population et à son impact sur le logement social, la Société a également mis en place divers projets pour la clientèle des personnes âgées. Dans cet ordre d'idées, signalons notamment que 300 unités d'habitation ont été réservées à des personnes âgées en perte légère d'autonomie, lors du dernier appel de

propositions du Programme de logement sans but lucratif privé pour coopératives et organismes sans but lucratif. Citons également, dans le cadre du Programme PARCQ, une expérience menée en collaboration avec le Département de santé communautaire de l'hôpital général de Montréal, permettant d'adapter 180 logements pour répondre aux déficiences fonctionnelles de personnes âgées. De plus, la Société a subventionné un projet pilote de partage de logements pour personnes âgées à Jonquière.

En fin d'année, la Société a par ailleurs réalisé un premier pavillon-jardin, conformément au mandat qu'elle avait reçu du Conseil des ministres de mener une telle expérience. Le concept du pavillon-jardin comporte plusieurs aspects nouveaux. Il s'agit d'une petite maison fabriquée en usine qu'on installe sur une propriété existante afin d'y loger des parents ou des grands-parents. La proximité de leur famille confère ainsi au ménage âgé autonomie et sécurité. Le premier projet, réalisé à Saint-Étienne-de-Lauzon près de Québec, devrait être suivi en 1990 par la mise en place de trois autres pavillons dans d'autres régions du Québec. La Société prévoit évaluer l'ensemble de cette expérience d'ici la fin de 1991.

En terminant, il convient de signaler que la Société a amorcé une réflexion concertée dans le but d'adapter et d'enrichir les éléments standards des nouveaux HLM à l'intention des personnes âgées en légère perte d'autonomie. En portant une attention particulière à certaines composantes architecturales et en facilitant notamment l'accès des immeubles aux services sociosanitaires et communautaires locaux, ce concept contribuera à retarder le plus possible le placement de ces personnes en institution. Dans cette perspective, la Société a donc entrepris, à la fin de l'année, la planification de trois projets de HLM suivant cette nouvelle orientation.

Comme le montre cette synthèse des activités de la SHQ en 1989, la plus grande part de ses interventions a eu pour but d'accroître l'offre de logements à prix abordable et de qualité convenable, pour une clientèle qui ne peut s'offrir ou se procurer un tel logis sans devoir y consacrer une part trop importante de ses revenus. En parallèle, on remarque un accroissement de la clientèle des familles ayant au moins un enfant à qui la Société accorde une aide financière à l'achat d'une première résidence principale.

Tableau VI

Sommaire de l'ensemble des interventions de la SHQ en unités d'habitation subventionnées[1], en 1989

		Sous-totaux
1. Programmes d'habitation à loyer modique (HLM)		
1.1 Sans but lucratif public		
1.1.1 Logements gérés par les OMH et la SGI	55 863	
1.1.2 Logements pour autochtones hors réserve (LRA)	431	
1.1.3 Logements pour autochtones hors réserve (LUA)	443	
1.1.4 Logements pour Inuit, au nord du 55e parallèle	1 305	
1.1.5 Logements spéciaux	276	58 318
1.2 Sans but lucratif privé (Coopératives et organismes sans but lucratif)	2 138	2 138
2. Programme de supplément au loyer		
2.1 Secteur locatif privé	3 073	
2.2 Coopératives et organismes sans but lucratif existants	4 038	
2.3 Coopératives créées en vertu du Programme fédéral d'hypothèque indexée (PHI)	934	
2.4 Logements pour personnes handicapées	1 100	
2.5 Divers	388	9 533
3. Programmes de restauration (PARCQ et PRU)	10 437	10 437
4. Programme d'allocation-logement pour personnes âgées (Logirente)	39 668	39 668
5. Programme d'aide à la mise de fonds (accession à la propriété)	15 702	15 702
6. Programmes en phase de fermeture		
6.1 Programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle	22 324	
6.2 Loi sur l'habitation familiale	5 906	28 230
Total		**164 026**

1 Unités d'habitation (pour personnes, familles et ménages) pour lesquelles la SHQ a versé des subventions, incluant, dans le cas des programmes à frais partagés, les unités dont elle a réclamé le paiement auprès de la SCHL en 1989.

Tableau VII

Sommaire de l'ensemble des interventions à frais partagés de la SHQ en unités d'habitation engagées[1], en 1988 et 1989

	1988	1989
1. Programmes d'habitation à loyer modique (HLM)		
1.1 Sans but lucratif public		
1.1.1 Logements gérés par les OMH	1 619	1 116
1.1.2 Logements pour autochtones hors réserve	254	282
1.1.3 Logements pour Inuit, au nord du 55e parallèle	63	60
	1 936	1 458
1.2 Sans but lucratif privé		
1.2.1 Coopératives et organismes sans but lucratif	419	1 042
1.2.2 Unités spéciales	115	437
	534	1 479
2. Programme de supplément au loyer		
2.1 Secteur locatif privé	1 933	1 077
2.2 Coopératives et organismes sans but lucratif existants	23	—
2.3 Coopératives créées en vertu du Programme fédéral d'hypothèque indexée (PHI)	366	180
2.4 Logements pour personnes handicapées	174	97
	2 496	1 354
Sous-total	**4 966**	**4 291**
3. Programmes d'aide à la restauration (PARCQ et PRU)	12 661	11 035
Total	**17 627**	**15 326**

1 Nouvelles unités d'habitation (pour personnes, familles et ménages) pour lesquelles la SHQ s'est engagée à verser des subventions en 1988 et en 1989

2.2 Programmes d'aide à l'habitation à frais partagés

Les gouvernements du Canada et du Québec ont signé, le 13 mai 1986, l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale. Cette entente visait deux objectifs: par une planification commune des activités, atteindre plus efficacement les clientèles démunies en matière d'habitation et supprimer les éléments qui faisaient double emploi dans les programmes d'aide à l'habitation.

Par cette entente, la Société d'habitation du Québec agit depuis lors comme le seul agent de livraison en matière d'habitation sociale dans l'ensemble du territoire du Québec. Elle gère tous les programmes sociaux en habitation et les coûts qui en résultent sont partagés entre les pouvoirs publics concernés, selon des modalités fixées par des accords de mise en œuvre intervenus par la suite.

2.2.1 Les programmes d'habitation à loyer modique (HLM)

2.2.1.1 Habitations à loyer modique (HLM) du secteur public

La Société d'habitation du Québec met à la disposition des familles, des personnes retraitées et des personnes handicapées à faible revenu des logements à loyer modique. Ces logements sont destinés aux ménages éprouvant des difficultés à trouver des logements convenant à leurs besoins, et qui doivent débourser plus de 30 % de leur revenu pour se loger.

— Engagements auprès de la SCHL

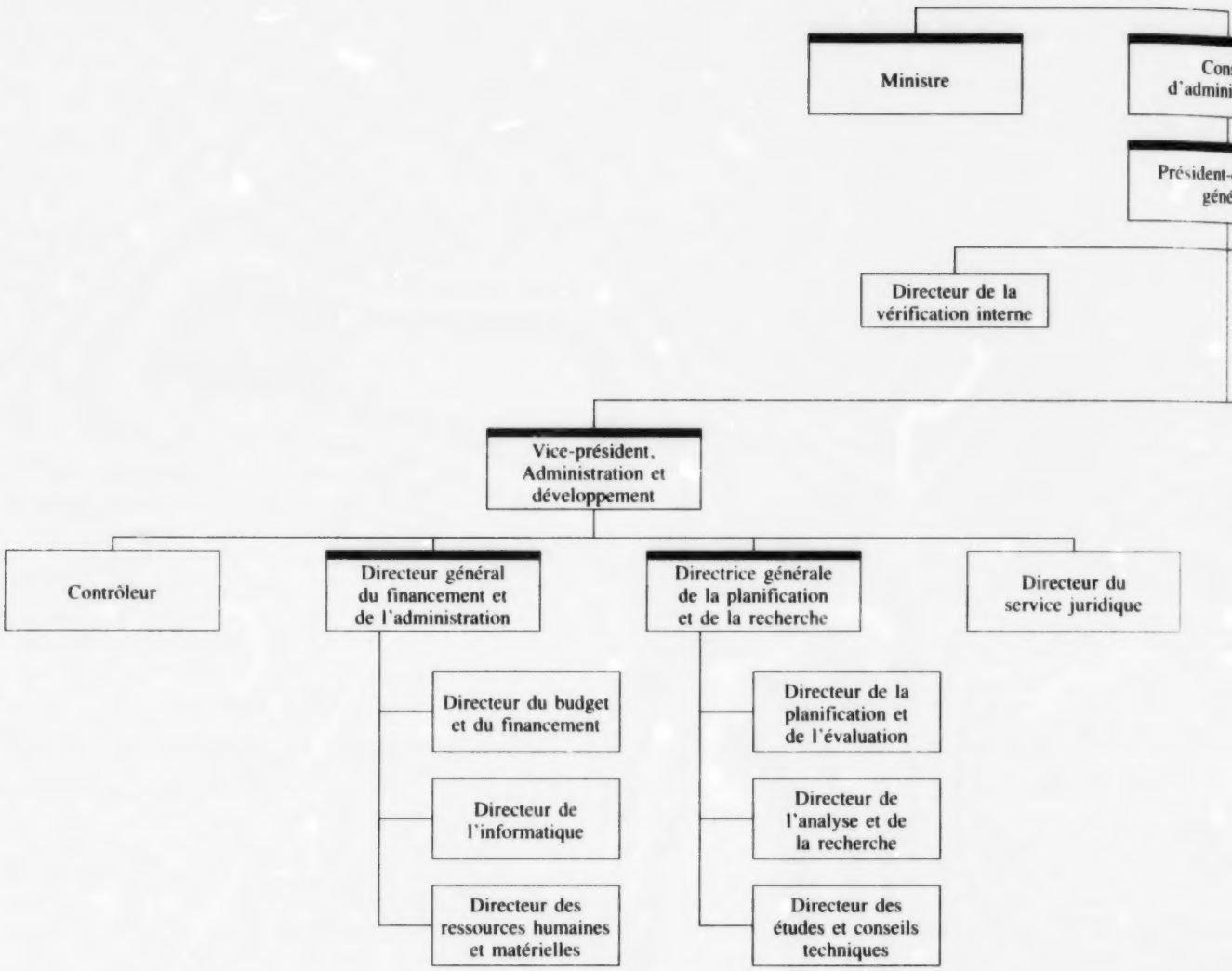
Étant donné que le Programme d'habitation à loyer modique du secteur public est un programme à frais partagés entre les gouvernements du Canada et du Québec, tout projet d'habitation doit faire l'objet d'un engagement auprès de la SCHL avant sa réalisation.

Un engagement désigne une promesse écrite du gouvernement fédéral à l'effet de participer au financement d'une unité ou d'un projet d'habitation et d'y consacrer les crédits budgétaires ou non budgétaires nécessaires. En 1989, la participation fédérale s'établissait à 59 % du coût d'exploitation des logements engagés au cours de cette année.

En 1989, la Société a engagé 1 116 unités d'habitation de type HLM public auprès de la SCHL (voir tableau VIII). La réalisation de ces logements entraînera des investissements de 70 399 838 $.

Société d'habitation du Québec

Organigramme



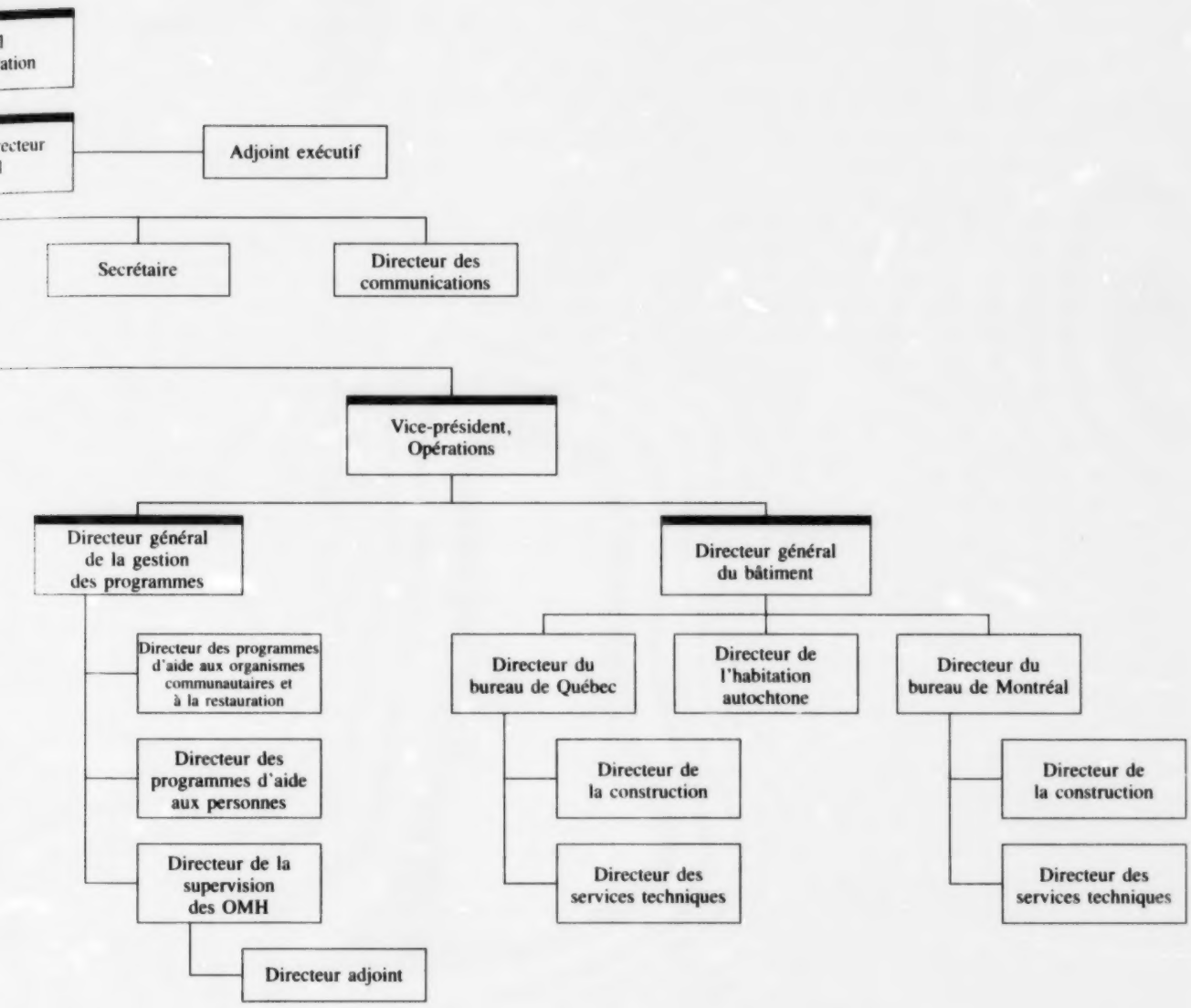

ation
ecteur
Adjoint exécutif
Secrétaire
Directeur des communications
Vice-président, Opérations
Directeur général de la gestion des programmes
Directeur des programmes d'aide aux organismes communautaires et à la restauration
Directeur des programmes d'aide aux personnes
Directeur de la supervision des OMH
Directeur adjoint
Directeur général du bâtiment
Directeur du bureau de Québec
Directeur de l'habitation autochtone
Directeur du bureau de Montréal
Directeur de la construction
Directeur des services techniques
Directeur de la construction
Directeur des services techniques

Tableau VIII

Programme d'habitation à loyer modique (HLM) du secteur public

Année	Unités d'habitation engagées auprès de la SCHL		
	milieu urbain*	milieu rural**	Total
1988	1 488	131	1 619
1989	858	258	1 116

* Municipalités de 2 500 habitants et plus
** Municipalités de moins de 2 500 habitants

— Construction, achat et recyclage

Pour atteindre les objectifs du Programme d'habitation à loyer modique du secteur public, la Société construit de nouveaux logements, recycle certains immeubles et peut acheter des édifices existants.

Les prêts servant au financement de ces projets sont amortis sur une période de 35 ans pour les projets en milieu urbain et 25 ans pour les projets en milieu rural.

En 1989, la Société a entrepris la construction de 83 projets d'habitation comptant 1 508 logements, en comparaison de 82 projets comprenant 1 997 logements l'année précédente. En cours d'année, elle a de plus livré à différents offices municipaux d'habitation 1 589 unités de logement réparties dans 78 projets, alors qu'en 1988, elle avait livré 2 102 unités de logement réparties dans 86 projets (voir tableau IX).

Tableau IX

Programme d'habitation à loyer modique (HLM) du secteur public

Année	Mises en chantier par trimestre				
	1er trimestre	2e trimestre	3e trimestre	4e trimestre	Total
	Projets/ logements	Projets/ logements	Projets/ logements	Projets/ logements	Projets/ logements
1988	28/768	26/455	15/446	13/328	82/1 997
1989	21/524	42/657	8/154	12/173	83/1 508
Année	Livraison de logements par trimestre				
	1er trimestre	2e trimestre	3e trimestre	4e trimestre	Total
	Projets/ logements	Projets/ logements	Projets/ logements	Projets/ logements	Projets/ logements
1988	14/409	13/412	17/266	42/1 015	86/2 102
1989	5/105	11/331	18/441	44/712	78/1 589

— Financement

Depuis sa création en 1967, et jusqu'à 1974, la Société d'habitation du Québec a prêté à d'autres organismes des fonds empruntés à la Société centrale d'hypothèques et de logement[1] et au ministère des Finances du Québec, pour permettre la réalisation de projets d'habitation à loyer modique. Un peu plus de 19 000 logements à loyer modique ont ainsi été construits par les offices municipaux d'habitation, à l'aide de prêts hypothécaires consentis par la SHQ.

Des modifications apportées aux ententes fédérales-provinciales en matière d'habitation sociale et les changements subséquents apportés à la Loi sur la SHQ en 1974 ont permis à la Société de se substituer aux municipalités et aux organismes sans but lucratif dans la réalisation de programmes d'habitation à loyer modique. À compter de 1974, la Société est donc devenue maître d'œuvre et, à partir de 1980, elle a commencé à pourvoir elle-même au financement des ensembles immobiliers dont elle détient les droits de propriété. Ces initiatives ont permis jusqu'à maintenant la réalisation de plus de 38 000 logements, gérés par des offices municipaux d'habitation.

Au cours de l'année 1989, la Société a emprunté au total 1,6 milliard de dollars pour le financement à court terme de la construction de ses HLM et du Programme d'aide à la restauration Canada-Québec, incluant les refinancements. Elle a aussi procédé à une émission d'obligations de 50 millions de dollars, dont le produit servira au financement à long terme de ses projets. Les obligations émises par la Société sont assurées par le gouvernement du Canada.

1 Maintenant appelée la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Tableau X

Programme d'habitation à loyer modique (HLM) du secteur public

Ensembles immobiliers financés par la Société de 1968 à 1989

	Projets	Places	Total	Personnes âgées	Logements familles	Personnes handicapées	Coût des projets (000 $)
Logements à loyer modique*							
a) immeubles municipaux	311	—	19 180	5 292	13 845	43	358 061
b) immeubles de la Société	1 273	214	38 258	27 149	10 411	698	1 494 275
Total	**1 584**	**214**	**57 438**	**32 441**	**24 256**	**741**	**1 852 336**

* Incluant des logements qui ne sont pas parachevés.

— Gestion des habitations à loyer modique (HLM) du secteur public

La Direction de la supervision des offices municipaux d'habitation (OMH) coordonne l'élaboration et l'application des directives et ententes nécessaires à la gestion locale des habitations à loyer modique, à la sélection des locataires et à la location des logements.

Les habitations à loyer modique, propriété des offices municipaux d'habitation ou appartenant à la Société d'habitation du Québec, sont administrées localement par un office municipal d'habitation (OMH), mandataire de la Société. Les logements à loyer modique sont régis par la Loi sur la Société d'habitation du Québec et par les règlements adoptés en vertu de celle-ci.

Le loyer versé par les locataires correspond à 25 % du revenu du chef de ménage et de celui de la personne indépendante dont le revenu est le plus élevé. Viennent s'y ajouter certains montants forfaitaires pour l'électricité (environ 23 $ par mois) et le stationnement, s'il y a lieu.

Le tableau XI présente l'évolution du parc HLM ainsi que du nombre des offices municipaux d'habitation en 1988 et 1989. Le parc HLM a augmenté de 2,8 % durant la dernière année et comptait 55 863 logements au 31 décembre 1989.

De ce nombre, 19 072 ont été construits avant 1974 par les offices municipaux d'habitation, à l'aide de prêts consentis par la Société. Depuis, la SHQ en a elle-même construit 33 397 et acheté 1 875 autres. Tous ces logements sont gérés par des OMH. Enfin, la Société de gestion immobilière SHQ assume l'administration de 1 519 logements.

Les offices reçoivent, généralement sur une base trimestrielle, des subventions destinées à combler le déficit d'exploitation, soit la différence entre les frais d'exploitation annuels de l'ensemble immobilier et les revenus provenant des loyers établis selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique. Le coût du loyer assumé par les locataires est établi en fonction de leurs revenus.

Le déficit annuel d'exploitation des logements gérés par les OMH s'établit au 31 décembre 1989 à 191 653 392 $ (voir tableau XII). Le montant de subvention nécessaire pour combler le déficit se répartit en fonction des ententes en vigueur entre les différents paliers de gouvernement.

C'est ainsi que pour les logements faisant l'objet d'un premier engagement auprès de la SCHL en 1989, le partage s'est effectué de la façon suivante : gouvernement du Canada, 59 % ; gouvernement du Québec 31 % ; les municipalités, 10 %.

Dans le cadre de son programme de logement public, la SHQ paie, dans la proportion prévue aux conventions intervenues entre elle et ses mandataires, des taxes foncières, des taxes d'amélioration locale et de services, au même titre et sur la même base que pour des immeubles à logements de valeur comparable. Ainsi, pour l'année 1989, la Société a assumé des comptes de taxes provenant de 623 municipalités pour un montant total d'environ 45 000 000 $.

Pendant l'année 1989, la Société a poursuivi l'opération entreprise en 1982, portant sur le suivi de l'évaluation foncière des habitations à loyer modique. Dans le cadre de cette opération, la Société a procédé à une demande de révision de l'évaluation foncière dans le cas de 170 unités d'évaluation, pour un total de 7 099 logements répartis dans 79 OMH[1].

1 Ces données ne tiennent pas compte des immeubles gérés par l'Office municipal d'habitation de Montréal. Il a été convenu, en effet, que cet office assumait la responsabilité de superviser l'évaluation des immeubles qu'il administre, en consultation avec les évaluateurs de la Société d'habitation du Québec. En 1989, cet office a demandé la révision de 175 unités d'évaluation.

Tableau XI

Habitations à loyer modique (HLM) du secteur public

Le parc immobilier et le nombre d'offices municipaux d'habitation (OMH) en 1988 et 1989

	Nombre de logements à loyer modique				
		Gestion par OMH		Gestion par	
Cumulatif au	Nombre d'OMH	Construction	Achat et reprise	SGI — SHQ[1]	Total
31 décembre 1988	617	50 877[2]	1 875	1 577[3]	54 329
31 décembre 1989	637	52 469[2]	1 875	1 519[4]	55 863

1 L'administration d'une partie de ces logements à loyer modique est déléguée à des organismes locaux sous la responsabilité générale de la SGI-SHQ depuis 1981, année de sa formation par la SHQ.

2 Compte tenu d'ajustements relatifs aux unités d'habitation comprises dans les immeubles suivants: la résidence Chapleau à Québec, le HLM de ville de Gagnon et le projet Beaumont-Durocher à Montréal.

3 Ce nombre comprend 2 immeubles de 121 chambres administrés par la SGI-SHQ.

4 Ce nombre comprend 1 immeuble de 63 chambres administré par la SGI-SHQ (Résidence Chapleau à Québec).

Tableau XII

Habitations à loyer modique (HLM) du secteur public

Déficit d'exploitation en 1989 et contributions des gouvernements concernés[1]

Déficit total	191 653 392 $
Part des municipalités	18 918 213 $
Part de la Société d'habitation du Québec et de la Société canadienne d'hypothèques et de logement	172 735 179 $

1 Selon les prévisions budgétaires 1989, établies par les offices municipaux d'habitation et approuvées par la Société d'habitation du Québec.

Tableau XIII

Habitations à loyer modique (HLM) du secteur public

Coûts mensuels moyens d'opération d'un logement à loyer modique en 1988 et 1989

	1988[1]		1989[2]	
Types de dépenses	$/	%	$/	%
Administration	30,30/	6,2	33,98/	6,4
Exploitation	108,11/	22,0	115,46/	21,7
Entretien	24,42/	5,0	29,68/	5,6
Améliorations et réparations majeures	19,91/	4,1	22,47/	4,2
Financement	245,86/	50,0	258,89/	48,7
Taxes et permis	62,54/	12,7	71,36/	13,4
Total	**491,14/**	**100,0**	**531,84/**	**100,0**

1 Selon les états financiers approuvés des OMH

2 Selon les prévisions budgétaires approuvées des OMH

Tableau XIV

Habitations à loyer modique (HLM) du secteur public

Revenus mensuels moyens d'un logement à loyer modique en 1988 et 1989

	1988[1]		1989[2]	
Types de revenus	$/	%	$/	%
Revenus de location	231,93/	47,2	230,05/	43,3
Subventions au déficit d'exploitation	259,21/	52,8	301,79/	56,7
Total	**491,14/**	**100,0**	**531,84/**	**100,0**

1 Selon les états financiers approuvés des OMH

2 Selon les prévisions budgétaires approuvées des OMH

2.2.1.2 Habitations à loyer modique (HLM) du secteur privé (coopératives et organismes sans but lucratif)

Le Programme de logement sans but lucratif privé est un programme fédéral-provincial d'aide aux coopératives d'habitation locative et aux organismes sans but lucratif. Son application fait suite à l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale conclue en 1986 et à l'accord de mise en œuvre intervenu entre la Société d'habitation du Québec et la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Ce programme, financé à 75 % par la SCHL et à 25 % par la SHQ, permet la réalisation de logements à prix abordable, de qualité et de taille convenables, pour les familles et les particuliers, les personnes âgées ou handicapées, à faible revenu. Les projets doivent être soumis par des organismes communautaires, des coopératives d'habitation locative ou des organismes

sans but lucratif. Peuvent être admis des projets prévoyant la construction de logements neufs, l'achat d'immeubles exigeant ou non une rénovation ou encore le recyclage de bâtiments existants.

Ces projets sont placés en situation de concurrence lorsque la demande dépasse les ressources allouées. Un appel de propositions permet la sélection des projets sur la base de critères acceptables à la SHQ et à la SCHL, avant l'octroi de subventions.

L'aide financière accordée dans le cadre de ce programme, administré par la Société d'habitation du Québec, prend d'abord la forme d'un prêt de démarrage pouvant atteindre jusqu'à 750 $ par unité pour l'élaboration d'un projet. Ce prêt est accordé après que la SHQ a annoncé les projets retenus à la suite d'un appel de propositions.

La Société surveille attentivement l'élaboration des projets sélectionnés afin de voir à ce que les organismes responsables respectent toutes les conditions préalables avant de convenir avec eux d'engagements définitifs.

Plus tard, le programme permet de verser des subventions à des coopératives d'habitation ou à des organismes sans but lucratif pour une période maximale de 35 ans. Ces subventions peuvent prendre la forme soit d'une subvention à l'exploitation pour combler le déficit d'opération (projets réguliers), soit d'une subvention réduisant à 2 % le taux d'intérêt annuel du prêt hypothécaire (projets spéciaux).

Depuis le début du programme en 1986, 257 projets représentant 3 828 unités d'habitation ont été retenus à la suite de quatre appels publics de propositions (1986, 1987, 1987 sans-abri et 1988). Notons qu'en 1989, il n'y a pas eu d'appel de propositions puisque la Société avait déjà retenu, lors de l'appel de 1988, un nombre suffisant de projets.

Des 257 projets retenus depuis le début du programme, 236 projets totalisant 3 367 unités d'habitation (dont 103 projets pour 1 479 unités pour la seule année 1989) ont fait l'objet d'engagements définitifs auprès de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Ces unités comprenaient 2 315 logements, 639 chambres et 413 lits. Pour la réalisation de 94 % de ces projets engagés, les organismes parrains ont fait appel à des groupes de ressources techniques (GRT)[1] (voir tableau XV).

À la suite de ces engagements, la Société disposait donc au 31 décembre 1989 d'une réserve de 21 projets (461 unités) dont les engagements sont prévus au cours de 1990. Ces projets n'étaient pas suffisamment avancés pour être engagés auprès de la SCHL en 1989.

Le tableau XVI, qui présente une répartition des clientèles desservies par les organismes parrains à même les engagements des quatre premières années, révèle que 38 % des bénéficiaires sont des familles, les autres étant des personnes seules, des personnes âgées et des clientèles spéciales.

En 1989, 115 organismes ont bénéficié d'un prêt de démarrage avancé par la Société pour un montant total de 1 143 102 $. Ces prêts sont remboursés à la Société par les organismes bénéficiaires lors du premier débours du prêt hypothécaire finançant la réalisation des projets. Au 31 décembre 1989, le solde des prêts avancés aux organismes et non encore remboursés était de 733 619 $.

Une seule remise gracieuse d'un prêt de démarrage a été consentie en 1989 à un organisme pour un montant de 9 000 $. Il s'agit d'un projet de 12 unités qui a dû être abandonné en cours de réalisation.

Au 31 décembre 1989, 158 projets représentant 2 138 unités étaient en exploitation et bénéficiaient du paiement de subvention par la Société. En 1989, la Société a ainsi versé 9 413 939 $ en subventions au déficit d'exploitation à 124 organismes pour 1 712 unités et 608 884 $ en rabattement du taux d'intérêt à 2 % à 34 autres organismes pour 426 unités.

1 On trouvera d'autres renseignements sur les GRT à la section 2.4.1.

Tableau XV

Habitations à loyer modique (HLM) du secteur privé (coopératives et organismes sans but lucratif)

Engagements 1986-1989: nombre de projets et d'unités d'habitation

Type d'organismes	1986	1987	1988	1989	Total	Avec GRT	Sans GRT
COOP	22	18	7	18	65	63 (97 %)	2 (3 %)
OSBL	11	48	27	85	171	160 (93 %)	11 (7 %)
Nombre total de projets	**33**	**66**	**34**	**103**	**236**	**223 (94 %)**	**13 (6 %)**
Nombre correspondant d'unités	400	954	534	1 479	3 367		

Tableau XVI

Habitations à loyer modique (HLM) du secteur privé (coopératives et organismes sans but lucratif)

Engagements 1986-1989: selon le type de clientèle

Type d'organismes	Logements réguliers			Logements* % spéciaux	Total %
	Familles %	Personnes % seules	Personnes % âgées		
COOP	815/83	56/5	116/12	0/0	987/100
OSBL	443/19	623/26	662/28	652/27	2 380/100
Total	**1 258/38**	**679/20**	**778/23**	**652/19**	**3 367/100**

* Logements pour itinérants, jeunes, femmes victimes de violence, ex-détenus, déficients mentaux ou physiques, ex-alcooliques et ex-toxicomanes.

2.2.1.3 Habitations à loyer modique (HLM) pour autochtones hors réserve

En 1989, dans le cadre du mandat découlant de l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale, la Société d'habitation du Québec a assuré la réalisation des programmes d'habitation à loyer modique destinés aux autochtones vivant en dehors des réserves, pour le compte de corporations autochtones sans but lucratif.

Un premier programme, pour ruraux et autochtones (LRA), vise à loger convenablement, à prix abordable, les ménages autochtones et les autres ménages démunis vivant dans des agglomérations comptant moins de 2 500 habitants, en leur fournissant des logements neufs ou existants. Le programme accorde des subventions pour combler 100 % des déficits d'exploitation après déduction du loyer qui représente 25 % du revenu du locataire. Ce programme comporte deux volets: le logement locatif et l'accession à la propriété.

Durant l'année 1989, le volet locatif du programme a permis la réalisation de 31 projets comprenant 104 logements, tandis que trois logements ont été réalisés sous le volet accession à la propriété. Le coût total de réalisation estimé s'élèvera à 8 093 483 $, soit 7 833 820 $ pour le locatif (voir tableau XVII) et 259 663 $ pour l'accession à la propriété (voir tableau XVIII).

Un second programme, pour les autochtones en milieu urbain (LUA), a pour objectif d'aider les ménages autochtones démunis et vivant dans des agglomérations comptant plus de 2 500 habitants, à obtenir à prix abordable des logements convenables, neufs ou existants. Le programme accorde des subventions pour combler 100 % des déficits d'exploitation après déduction du loyer qui représente 25 % du revenu du locataire.

À l'intérieur de ce programme, 175 logements, répartis dans 24 projets, ont été réalisés en 1989 à un coût total estimé à 10 116 656 $ (voir tableau XIX).

Tableau XVII

Habitations à loyer modique (HLM) pour autochtones hors réserve

Logements locatifs pour ruraux et autochtones (LRA)

Année	Nombre de projets	Nombre de logements	Coût de réalisation total $	Coût de réalisation par logement $
Cumulatif au 1987-12-31	73	340	20 412 385	60 036
1988	26	109	7 548 451	69 252
1989	31	104	7 833 820	75 325
Total	**130**	**553**	**35 794 656**	**64 728**

Tableau XVIII

Habitations à loyer modique (HLM) pour autochtones hors réserve

Logements pour propriétaires-occupants ruraux et autochtones (LRA)

Année	Nombre de projets	Nombre de logements	Coût de réalisation total $	Coût de réalisation par logement $
Cumulatif au 1987-12-31	0	0	0	0
1988	6	6	386 492	64 415
1989	3	3	259 663	86 554
Total	**9**	**9**	**646 155**	**71 795**

Tableau XIX

Habitations à loyer modique (HLM) pour autochtones hors réserve

Logements locatifs en milieu urbain (LUA)

Année	Nombre de projets	Nombre de logements	Coût de réalisation total $	Coût de réalisation par logement $
Cumulatif au 1987-12-31	68	289	16 217 916	56 117
1988	42	139	8 429 164	60 641
1989	24	175	10 116 656	57 809
Total	**134**	**603**	**34 763 736**	**57 651**

Tableau XX

Habitations à loyer modique (HLM) pour autochtones hors réserve

Ensemble des projets réalisés dans le cadre des programmes LRA et LUA

Année	Nombre de projets	Nombre de logements	Coût de réalisation total $	Coût de réalisation par logement $
Cumulatif au 1987-12-31	141	629	36 630 301	58 236
1988	74	254	16 364 107	64 426
1989	58	282	18 210 139	64 575
Total	**273**	**1 165**	**71 204 547**	**61 120**

2.2.1.4 Habitations à loyer modique (HLM) pour Inuit (au nord du 55e parallèle)

Les premières interventions de la Société d'habitation du Québec dans le domaine de l'habitation en milieu inuit remontent à 1978. En 1981, les gouvernements du Canada et du Québec signaient une entente par laquelle la Société devenait propriétaire de quelque 800 logements appartenant antérieurement au ministère des Affaires indiennes et du Nord canadien. Par la suite, la Société signait d'autres ententes avec les municipalités nordiques et le Conseil communautaire de Povungnituk en vue de leur confier la gérance de l'exploitation et de l'entretien des logements sociaux. Ces ententes, dont la durée ne peut excéder 50 ans, prévoient le versement par la Société de subventions couvrant jusqu'à 100 % du déficit annuel d'opération reconnu.

À la fin de l'année 1989, le parc immobilier de la Société dans le Grand Nord atteignait 1 377 unités d'habitation et les immobilisations totales depuis 1980 étaient de l'ordre de 162,2 millions de dollars. Quant aux 139 nouvelles unités réalisées en 1989, elles ont nécessité des immobilisations de 25,4 millions (voir tableau XXI).

Selon les prévisions budgétaires 1989, les subventions au déficit d'exploitation des 1 305 logements en exploitation se chiffraient à 26,4 millions de dollars.

La construction d'une habitation à loyer modique est une entreprise beaucoup plus onéreuse au nord du 55e parallèle que dans la partie méridionale du Québec. Alors qu'ailleurs au Québec, en 1989, un logement de deux chambres à coucher pour familles coûtait en moyenne à la Société 65 000 $, le coût d'une telle habitation dans le Grand Nord revenait en moyenne à 157 500 $.

Plusieurs facteurs contribuent à expliquer cette différence substantielle. Les trois principaux sont les conditions climatiques, l'éloignement et la nature du produit livré.

Cependant, une multitude d'autres éléments découlent de ces facteurs principaux : le pergélisol qui ne permet aucune excavation, le type d'habitation et ses dimensions (on construit de l'unifamilial car les familles sont plus nombreuses que dans le sud et il n'y a pas de tradition de constructions multifamiliales dans ces régions), la qualité des constructions (le climat exige des matériaux de qualité supérieure et plus de matériaux isolants), l'emballage des matériaux et leur transport (par bateau et parfois par avion), la courte saison propice à la construction, le transport et l'hébergement de la main-d'œuvre, le temps supplémentaire, etc.

2.2.2 Le Programme de supplément au loyer

Le Programme de supplément au loyer a été implanté à l'automne 1978 à la suite de la signature d'un accord avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Cet accord a été renouvelé en 1986. Les coûts du programme sont partagés entre la Société canadienne d'hypothèques et de logement, la Société d'habitation du Québec et les municipalités.

Ce programme vise à permettre à des ménages et à des personnes à faible revenu d'habiter des logements ne faisant pas partie du parc immobilier de la SHQ tout en payant le même loyer que dans une habitation à loyer modique (HLM).

La différence entre le loyer exigé par le propriétaire et la contribution requise du ménage (25 % de ses revenus) est complétée par le supplément au loyer.

Jusqu'en 1986, le programme visait essentiellement des logements appartenant à des coopératives d'habitation ou à des organismes sans but lucratif. Il s'adressait également à des personnes physiquement handicapées qui louaient un logement par l'intermédiaire d'un organisme sans but lucratif mandaté par la Société. Il couvrait aussi les locataires de certains immeubles vendus par la Société canadienne d'hypothèques et de logement, qui recevaient, avant la vente, une aide financière proportionnelle à leur revenu.

Tableau XXI

Habitations à loyer modique (HLM) pour Inuit

Programmation 1989

Municipalité ou organisme	Exploitation		Immobilisation 1989		Immobilisation 1980 à 1989	
	Logements au 1989-12-31	Subventions $	Logements	Coût de réalisation $	Logements	Coût de réalisation $
Administration régionale Kativik	7	312 532	—	—	7	1 492 210
Akulivik	63	1 584 703	—	—	61	8 194 934
Aupaluk	26	695 598	—	—	26	3 622 974
Inukjuak	162	3 061 178	24	4 723 000	143	20 837 900
Ivujivik	42	1 055 160	—	—	37	5 168 040
Kangiqsualujjuaq	83	1 412 320	19	3 576 500	76	11 300 400
Kangiqsujuaq	73	1 860 027	—	—	70	9 611 045
Kangirsuk	67	1 653 957	—	—	64	8 549 900
Kuujjuaq	202	3 672 565	30	4 535 004	177	23 086 832
Kuujjuarapik	104	1 880 201	21	3 382 199	84	11 856 899
Povungnituk	172	3 207 397	22	4 417 003	137	20 102 703
Quaqtaq	46	1 082 786	—	—	45	5 380 089
Salluit	121	2 259 544	23	4 806 002	108	16 825 090
Tasijuaq	26	689 809	—	—	26	3 431 600
Umiujaq	60	1 408 182	—	—	60	7 756 500
Centre hospitalier de la Baie-d'Hudson	41	474 890	—	—	41	3 931 900
Centre hospitalier de la baie d'Ungava	10	128 939	—	—	10	1 056 200
Total	**1 305**	**26 439 788**	**139**	**25 439 708**	**1 172**	**162 205 216**
Moyenne	**—**	**—**	**—**	**183 019**	**—**	**138 400**

Le Programme de supplément au loyer s'applique maintenant au marché locatif privé dans 66 municipalités du Québec. En tant que mandataires de la Société d'habitation pour la gestion de ce volet du programme, les OMH mettent des logements convenables, sélectionnés à même le parc immobilier privé, à la disposition de ménages apparaissant sur les listes d'attente des offices. Le programme permet alors de combler la différence entre le loyer payé par le locataire selon son revenu et le loyer convenu avec le propriétaire.

En 1989, 1 077 logements ont été retenus dans les municipalités suivantes, qui ont accepté de participer financièrement au programme:

Albanel
Beauport
Brossard
Charny
Chicoutimi
Deux-Montagnes
Dolbeau
Gaspé
Gatineau
Jonquière
La Baie
La Doré
LaSalle
Lauzon
Laval
Loretteville
Magog
Montréal
Montréal-Nord
Plaisance
Québec
Rimouski
Saint-Bruno
Saint-Charles-Borromée
Sainte-Anne-des-Plaines
Sainte-Foy
Saint-Eustache
Sainte-Victoire-d'Arthabaska
Saint-Hubert
Saint-Hyacinthe
Saint-Jean-sur-Richelieu
Saint-Laurent
Saint-Romuald
Sillery
Terrebonne
Val-Bélair
Vanier
Verdun
Victoriaville

Le Programme de supplément au loyer s'applique également à 30 % des logements réalisés par des coopératives d'habitation dans le cadre du Programme d'hypothèque indexée (PHI) de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Au cours de l'année 1989, la Société d'habitation du Québec a donc ratifié de nouvelles ententes et pris des engagements pour un total de 1 354 nouveaux logements, dont la répartition est la suivante:

— marché locatif privé: 1 077 unités;

— personnes handicapées: 97 unités;

— coopératives créées en vertu du Programme fédéral d'hypothèque indexée (PHI): 180 unités.

Tableau XXII

Programme de supplément au loyer

Répartition de la clientèle par catégorie et par type d'organisme au 31 décembre 1989

Clientèles	Ménages et chambreurs	Personnes âgées	Personnes handicapées	Total	%
Organismes sans but lucratif					
a) financés par la SHQ	—	791	—	791	8
b) financés par la SCHL	—				
I. organismes privés	519	1 135	15	1 669	18
II. offices municipaux d'habitation	216	83	—	299	3
Coopératives d'habitation locative	1 630	506	66	2 202	23
Logements pour personnes handicapées	—	—	1 100	1 100	12
Village olympique (RIO)	—	200	—	200	2
Habitations vendues par la SCHL (propriétaires privés)	182	17	—	199	2
Marché locatif privé	3 073	—	—	3 073	32
Total	**5 620**	**2 732**	**1 181**	**9 533**	**100**

Tableau XXIII

Programme de supplément au loyer

Nombre d'organismes et de logements subventionnés en 1988 et 1989

Clientèles	1988-12-31 Organismes/ logements	Sommaire des dépenses de subventions en 1988 $	1989-12-31 Organismes/ logements	Sommaire des dépenses de subventions en 1989 $
Organismes sans but lucratif				
a) financés par la SHQ	6/791	487 490	6/791	675 742
b) financés par la SCHL				
I. organismes privés	101/1 661	2 640 893	108/1 669	2 677 116
II. offices municipaux d'habitation	22/306	418 362	19/299	471 156
Coopératives d'habitation locative	235/1 280	1 374 741	233/1 268	1 366 685
Coopératives PHI[1]	91/555	1 040 898	160/934	1 942 954
Logements pour personnes handicapées	12/919	2 305 233	12/1 100	2 548 648
Village olympique (RIO)	1/200	428 477	1/200	433 196
Logements vendus par la SCHL	40/236	487 223	31/199	431 697
Marché locatif privé	23/922	2 303 650	66/3 073	6 507 086
Total	**531/6 870**	**11 486 967[2]**	**636/9 533**	**17 054 280[3]**

1 Coopératives créées en vertu du Programme d'hypothèque indexée (PHI) de la SCHL.

2 Les états financiers de 1988 indiquent pour ce programme des dépenses de 11 793 482 $. Une partie de cette somme couvre certains ajustements se rapportant à l'année antérieure.

3 Les états financiers de 1989 indiquent pour ce programme des dépenses de 18 815 569 $. Une partie de cette somme couvre certains ajustements se rapportant à l'année antérieure.

2.2.3 Le Programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARCQ)

Le Programme d'aide à la restauration Canada-Québec a pour but d'aider à la restauration de logements détériorés habités par des ménages à faible revenu pour les rendre conformes aux normes minimales de salubrité et de sécurité.

Le programme est entré en vigueur le 1er octobre 1986. Il a remplacé les programmes antérieurs d'aide à la restauration résidentielle du Québec (Loginove) et d'aide à la remise en état des logements du gouvernement fédéral (Parel-urbain et Parel-rural). Contrairement à ces derniers programmes, le PARCQ s'applique sur tout le territoire du Québec.

Conformément à l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale, le PARCQ a été élaboré conjointement par la Société canadienne d'hypothèques et de logement et la Société d'habitation du Québec; cette dernière assume la gestion du programme. Les coûts du programme sont défrayés à part égale par le gouvernement fédéral et le gouvernement provincial. Dans le cas des projets de restauration visant la clientèle autochtone, le fédéral et le provincial assument respectivement 75 % et 25 % des coûts.

Le programme, qui s'adresse aux propriétaires-occupants et aux propriétaires-bailleurs[1], comporte deux volets:

— les «travaux de restauration», qui s'appliquent à la correction de l'ensemble des déficiences majeures relevées sur des bâtiments;

— les «travaux d'accessibilité», qui visent à rendre accessible et à adapter un logement destiné à une personne handicapée. Ce volet peut s'appliquer indépendamment ou conjointement avec le volet «travaux de restauration».

L'aide financière accordée prend la forme d'un prêt avec remise conditionnelle. Le montant de la remise varie, pour le propriétaire-occupant, selon le revenu du ménage. Pour le propriétaire-bailleur, le montant de la remise dépend principalement du loyer net du logement avant restauration.

Le montant maximum de remise pour un logement occupé par le propriétaire est de 5 000 $ pour les travaux de restauration et de 5 000 $ pour les travaux d'accessibilité. Le montant maximum de remise pour un logement locatif peut atteindre 17 000 $ (logement de 5 chambres à coucher dont le loyer net avant restauration est inférieur à 180 $ par mois) pour les travaux de restauration, et 5 000 $ pour les travaux d'accessibilité. Les montants de remise pour les travaux de restauration et d'accessibilité peuvent être cumulés le cas échéant.

Les propriétaires qui bénéficient du programme doivent respecter certains engagements pour une période déterminée.

La Société d'habitation du Québec confie à des mandataires la responsabilité d'administrer localement le programme d'aide à la restauration Canada-Québec. Ces mandataires peuvent être des corporations municipales ou des municipalités régionales de comté.

Au cours de l'exercice financier 1989, le programme a entraîné des engagements budgétaires de 58 100 000 $ impliquant la rénovation d'environ 11 000 logements (voir tableau XXIV). Le revenu moyen du propriétaire-occupant qui a demandé à bénéficier du programme était de l'ordre de 11 250 $ par année. En ce qui a trait au propriétaire-bailleur, le loyer net moyen avant rénovation se situait aux environs de 218 $ par mois, pour un logement constitué en moyenne de 1,7 chambre à coucher.

Depuis ses débuts en octobre 1986, le PARCQ aura nécessité des engagements de 200 millions de dollars et entraîné des investissements de l'ordre de 296 millions pour la restauration d'environ 36 000 logements.

En plus d'assumer la gestion du Programme d'aide à la restauration Canada-Québec, la Société d'habitation du Québec assure également celle du Programme de réparation d'urgence destiné aux personnes et aux ménages les plus défavorisés des régions rurales ayant un besoin urgent de réparer leur logement devenu une menace pour la santé et la sécurité des occupants. L'aide fournie par les deux paliers de gouvernement se situe entre 1 500 $ et 3 800 $ selon que le logement est localisé dans la partie sud, nord ou grand nord du Québec.

Tableau XXIV

Programme d'aide à la restauration Canada-Québec

Répartition globale des engagements budgétaires de 1989

	$
— Travaux de restauration de logements locatifs (propriétaires-bailleurs)	
- en milieu urbain (plus de 2 500 habitants)	26 400 000
- en milieu rural (moins de 2 500 habitants)	2 500 000
— Travaux de restauration de logements occupés par leur propriétaire	
- en milieu urbain	11 200 000
- en milieu rural	14 000 000
— Travaux d'adaptation de logements destinés à des personnes handicapées	2 500 000
— Travaux de restauration de logements occupés par des propriétaires autochtones	1 500 000
Total	**58 100 000**

1 Il importe ici de souligner que le gouvernement fédéral annonçait, lors du Discours sur le budget du 27 avril 1989, une diminution importante des crédits alloués en 1989 au volet locatif. De plus, il indiquait, pour 1990, le retrait de sa participation financière à ce même volet.

2.3 Programmes d'aide à l'habitation financés et administrés par le Québec

Depuis 1967, le gouvernement du Québec a maintes fois créé des programmes d'aide à l'habitation qui lui sont propres et dont il a confié la mise en œuvre et l'administration à la Société d'habitation du Québec. À l'occasion, il a même participé au financement et à la réalisation d'initiatives suscitées par d'autres intervenants.

Deux de ces programmes, soit le Programme d'aide à la mise de fonds et le Programme d'allocation-logement pour personnes âgées sont toujours en vigueur, tandis que quelques-uns, dont le présent rapport traite dans une autre section, sont actuellement en phase de terminaison.

2.3.1 Le Programme d'aide à la mise de fonds

À l'occasion du Discours sur le budget du 12 mai 1988, le ministre des Finances du Québec annonçait la création d'un Programme d'aide à la mise de fonds, ayant pour but d'aider les ménages désireux de faire l'acquisition d'une première propriété résidentielle à compléter la mise de fonds généralement requise par les institutions financières.

Ce programme s'adressait, au départ, aux familles ayant deux enfants ou plus, âgés de moins de 18 ans, et n'ayant jamais été propriétaires d'une résidence principale. Pour qu'un logement soit admissible au programme, son coût, incluant le terrain et les infrastructures, ne devait pas excéder 95 000 $.

Toutefois, pour toute acquisition d'immeuble effectuée à compter du 17 mai 1989, les normes ont été modifiées. Le programme s'adresse maintenant aux familles ayant un enfant de moins de 18 ans au lieu de deux et le coût maximum incluant le terrain et les infrastructures, a été porté de 95 000 $ à 100 000 $.

Le Programme d'aide à la mise de fonds, dont la mise en œuvre et l'administration ont été confiées à la Société d'habitation du Québec, est entré en vigueur le 27 juillet 1988, avec portée rétroactive au 13 mai précédent. Il prévoit que le gouvernement, pendant une période de 7 ans, garantit un prêt que l'acheteur obtient d'une institution financière participante et qui peut atteindre 10 % de la valeur de l'hypothèque, sans toutefois dépasser 7 000 $. Le gouvernement assume en outre le paiement des intérêts sur le prêt pendant la même période.

La plupart des institutions financières qui font du prêt hypothécaire participent au Programme d'aide à la mise de fonds et offrent leurs services aux requérants dans plus de 3 150 succursales situées sur l'ensemble du territoire québécois.

Au 31 décembre 1989, la Société avait reçu 17 098 demandes de requérants désirant bénéficier de ce programme. De ce nombre, 15 702 avaient reçu de la Société un avis confirmant qu'un certificat de prêt garanti avait été émis à leur nom et les invitant à se présenter à l'institution financière qu'ils avaient déjà choisie (voir tableau XXV).

Tableau XXV

Programme d'aide à la mise de fonds (accession à la propriété)

Statistiques au 31 décembre 1989

Nombre de demandes reçues	17 098
Nombre de certificats de prêt garanti émis	15 702
Coût moyen des acquisitions	67 157 $
Montant moyen des hypothèques	55 143 $
Montant moyen des prêts garantis	5 347 $

2.3.2 Le Programme d'allocation-logement en faveur des personnes âgées (Logirente)

Logirente est un programme du gouvernement du Québec qui vise essentiellement à alléger le fardeau financier que peut représenter le loyer pour les personnes de 60 ans et plus.

Ce programme d'allocation-logement permet de verser une aide financière directement aux propriétaires et aux locataires d'un logement ou d'une chambre (chambreurs) lorsque le loyer admissible constitue une dépense trop élevée eu égard à leur revenu. Cette aide représente 75 % de la partie de la dépense de logement qui dépasse 30 % des revenus du ménage ou de la personne bénéficiaire. Le remboursement d'impôt foncier est toutefois déduit du montant de la subvention accordée.

En 1989, le gouvernement du Québec a révisé à la hausse les coûts de logement maxima admissibles. Ainsi, les barèmes des coûts annuels de logement sont passés respectivement de 2 820 $ à 2 940 $ pour les chambreurs, de 3 660 $ à 3 900 $ pour les personnes seules, locataires ou propriétaires, et de 4 260 $ à 4 500 $ pour les couples ou les ménages de deux personnes et plus.

Pour la période du 1er octobre 1988 au 30 septembre 1989, sur 60 588 demandes reçues, 39 668 ménages (32 990 en 1988) ont été admis au programme en fonction des paramètres réglementaires, ce qui représente une augmentation de 6 678 ménages subventionnés par rapport à l'année précédente. De plus, le déboursé global pour la même période a atteint 25,3 millions de dollars comparativement à 21,2 millions en 1988.

Le tableau XXVI, qui présente une répartition de la clientèle, démontre que 91 % de l'ensemble des logements subventionnés sont habités par des personnes vivant seules, en logement. On peut aussi remarquer

que la subvention moyenne versée dans le cadre du programme Logirente s'établit à 638,15 $ par année.

Le programme Logirente est coordonné et orienté par la Société d'habitation du Québec, tandis que son administration est assurée par le ministère du Revenu. Les coûts de ce programme sont entièrement assumés par le Québec.

Tableau XXVI

Programme d'allocation-logement en faveur des personnes âgées (Logirente)

Répartition par type de clientèle en 1988-1989*

	Propriétaires	Locataires de chambre	Locataires de logement	Total bénéficiaires	Subvention annuelle moyenne $	Total allocation $
Couples	210	8	2 912	3 130	632,77	1 980 561
Avec personnes à charge	9	3	349	361	639,30	230 787
Personnes seules	467	3 006	32 704	36 177	638,60	23 102 777
Total	**686**	**3 017**	**35 965**	**39 668**	**638,15**	**25 314 125**

* Ces données proviennent d'un rapport statistique sur les bénéficiaires de Logirente 1988-1989, préparé par le ministère du Revenu du Québec en septembre 1989.

Tableau XXVII

Programme d'allocation-logement en faveur des personnes âgées (Logirente)

Statistiques comparatives de 1989 par rapport à 1988

	Nombre de demandes		Nombre de personnes ou de ménages subventionnés		Subvention annuelle moyenne	
	1989	1988	1989	1988	1989 $	1988 $
Locataires de logement	—	—	35 965	30 424	664,24	664,10
Propriétaires	—	—	686	485	508,65	523,89
Locataires de chambre	—	—	3 017	2 081	356,54	343,49
Total	**60 588**	**44 711**	**39 668**	**32 990**	**638,15**	**641,81**

2.4 Programmes en phase de fermeture

Durant l'année 1989, la Société d'habitation du Québec a continué d'assurer le suivi des dossiers déjà admis en vertu d'autres programmes entièrement québécois, pour lesquels la période d'inscription de nouvelles demandes a pris fin au cours des récentes années.

Des prestations seront cependant encore versées durant quelques années aux derniers bénéficiaires de certains de ces programmes.

2.4.1 Le Programme d'aide au logement populaire, coopératif et sans but lucratif (Logipop)

Ce programme, créé en 1977, visait à promouvoir la réalisation de logements possédés et gérés par des coopératives d'habitation ou des organismes sans but lucratif. En vertu du programme Logipop, ces organismes pouvaient bénéficier d'une aide financière directe par le biais de subventions de démarrage ou de capital. La Société assurait également une aide technique en subventionnant des groupes de ressources techniques (GRT) offrant les services nécessaires à la réalisation des projets d'habitation par des coopératives ou des organismes sans but lucratif.

Depuis 1986, aucune nouvelle demande n'a été acceptée dans le cadre du programme Logipop. Cependant, la Société continue d'aider financièrement les GRT qui assistent des coopératives ou des organismes sans but lucratif pour la réalisation de projets HLM du secteur privé. C'est ainsi qu'en 1989, la SHQ a versé 1 093 125 $ en subventions de fonctionnement aux 32 groupes de ressources techniques en opération.

Tableau XXVIII

Programme d'aide au logement populaire, coopératif et sans but lucratif (Logipop)

Aide technique : subventions de fonctionnement directes aux groupes de ressources techniques de 1977 à 1989, et aide financière additionnelle

Subventions de fonctionnement 1989	Subventions de fonctionnement 1977-1988	Aide financière additionnelle* 1977-1988	Total
1 093 125 $	18 187 983 $	1 766 650 $	21 047 758 $

* En vertu des modalités en vigueur depuis 1987, l'aide financière additionnelle n'est plus versée aux GRT.

Tableau XXIX

Programme d'aide à la restauration résidentielle (Loginove)

Dossiers acceptés depuis le début du programme selon que les travaux sont en cours ou terminés, au 31 décembre 1989

Dossiers	Nombre de projets	Nombre de logements	Coût total des projets $	Subvention Loginove $
En cours	49	179	4 088 209	1 318 831
Terminés	7 531	22 391	432 049 142	166 678 539
Total	**7 580**	**22 570**	**436 137 351**	**167 997 370**

2.4.2 Le fonds spécial de soutien aux organismes sans but lucratif s'occupant des sans-abri

En 1989, dans le cadre du fonds spécial de 1 000 000 $ autorisé en 1988 pour faire suite à l'Année internationale du logement des sans-abri, la Société a versé un montant de 983 874 $ destiné à des organismes sans but lucratif s'occupant des sans-abri. Ainsi, 78 organismes ont bénéficié de 837 059 $ afin de pouvoir faire l'acquisition d'ameublement et d'équipement destinés à soutenir leurs interventions auprès des sans-abri. Par ailleurs, 15 organismes ont reçu 146 815 $ pour réaliser des projets spéciaux d'intervention en 1989.

2.4.3 Le Programme d'aide à la restauration résidentielle (Loginove)

Mis en œuvre en 1981, ce programme accordait une aide financière aux propriétaires pour qu'ils puissent effectuer des travaux de restauration destinés à améliorer de façon importante la qualité de leurs logements, tout en respectant la capacité financière des occupants.

Depuis le 1er octobre 1986, aucune nouvelle demande d'aide n'est considérée pour les propriétaires privés, le programme Loginove ayant été remplacé, à cette date, par le Programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARCQ).

Cependant, la Société a autorisé, depuis le début du programme, la restauration de 22 570 logements et déboursé une somme de 167 997 370 $ à titre de subventions (voir tableau XXIX, lequel tient compte des projets annulés).

2.4.4 Le Programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle (PAAPR)

Ce programme s'adressait aux ménages qui n'avaient jamais été propriétaires et qui avaient un enfant de moins de 12 ans vivant avec eux.

Bien que ce programme soit en phase de fermeture, la Société continue, conformément à ses engagements, à verser des subventions aux bénéficiaires inscrits au programme le ou avant le 15 avril 1986.

Depuis son entrée en vigueur, en décembre 1981, le Programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle a permis d'aider financièrement 59 978 ménages. Le montant total des subventions versées à 15 200 bénéficiaires, en 1989, s'est élevé à 8 057 812 $.

2.4.5 La Loi sur l'habitation familiale

Lors de sa création en 1967, la Société d'habitation du Québec s'est vu confier l'administration de la Loi sur l'habitation familiale, qui avait remplacé en 1964 la Loi pour améliorer les conditions de l'habitation adoptée en 1948, afin de juguler la crise du logement qui sévissait à cette époque.

Aucun nouveau requérant n'a été admis à ce programme depuis 1974, année où la Loi sur l'habitation familiale est devenue caduque. La Société a cependant continué à assumer les engagements et obligations

contractés antérieurement. Au cours de 1989, la Société a ainsi versé à 4 061 bénéficiaires des subventions totalisant 486 266 $. Elle prévoit encore débourser 1,3 million de dollars dans le cadre de ce programme.

Chapitre 3
La Société de gestion immobilière SHQ (SGI-SHQ)

Cet organisme sans but lucratif a été constitué le 18 septembre 1981 en vertu de la troisième partie de la Loi sur les compagnies, à la requête de la Société d'habitation du Québec qui en nomme les membres et les administrateurs. Il a d'abord été mis en place pour administrer certains immeubles acquis par la Société d'habitation du Québec à la suite de dations en paiement par des coopératives et des organismes sans but lucratif à qui elle avait consenti des prêts hypothécaires et qui présentaient certains problèmes particuliers. Par la suite, l'administration de certains de ces immeubles a été transférée à des offices municipaux d'habitation, mais la SGI-SHQ continue d'en superviser la gestion.

La gestion de l'ensemble immobilier Val-Martin, à Laval, acquis par la Société en 1978, a aussi été confiée à la SGI-SHQ qui a procédé à sa rénovation.

À la fin de 1989, la SGI-SHQ gérait encore directement 919 logements et supervisait l'administration de 537 logements et de 63 chambres.

La SGI-SHQ a aussi été associée à certains projets expérimentaux. C'est ainsi qu'elle s'est occupée de la première maison de chambres réalisée par la SHQ à Québec et qu'elle a fait construire, en collaboration avec la corporation Waskahegen et la Direction générale du bâtiment, les premiers logements pour autochtones hors réserve en milieu rural en vertu de l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale de 1986. Ces unités ont été cédées en 1989 à la corporation Waskahegen.

Enfin, la SGI-SHQ a succédé à Corvée-Habitation pour la gestion du fonds de relance de la construction domiciliaire jusqu'à sa dissolution.

Le déficit de la SGI-SHQ est comblé par la Société d'habitation du Québec dans le cadre des ententes de financement signées avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement. En raison de la convention de services liant la SGI-SHQ à la Société d'habitation du Québec, son personnel est restreint et se situe surtout au niveau local.

À la fin de 1989, le conseil d'administration de la SGI-SHQ était composé de :

— Me Jean-Luc Lesage, président,
— Monsieur André Bourgault, vice-président,
— Monsieur Louis Trudel, trésorier,
— Monsieur Claude Desmeules, administrateur.

Chapitre 4
La situation financière

Le coût des programmes administrés par la Société a connu, en 1989, une hausse moyenne de 14,2 % pour atteindre un nouveau sommet, soit 356,3 millions de dollars. Cette hausse s'élève effectivement à 23 % dans le cas des programmes en croissance et touche plus particulièrement le Programme de logement sans but lucratif (27,4 millions de dollars), le Programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARCQ) (17,7 millions de dollars), le Programme de supplément au loyer (PSL) (7 millions de dollars) et le Programme d'aide à la mise de fonds (AMI) (4,6 millions de dollars). Par ailleurs, cette hausse de 23 % est atténuée par une diminution de 30 % des principaux programmes fermés, entre autres le Programme d'aide à la restauration résidentielle (Loginove) et le Programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle (PAAPR) qui ont connu des diminutions respectives de 7,6 millions de dollars et de 5,4 millions de dollars.

Le financement du coût des programmes est assuré dans une proportion de 51,1 % par le gouvernement du Québec (182 millions de dollars) et de 48,9 % par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (174 millions de dollars).

L'excédent de la Société a connu une augmentation de 90,9 % qui s'explique par une gestion optimale des fonds extra-budgétaires dont dispose la Société. Celui-ci se chiffre maintenant à 6,5 millions de dollars.

L'actif de la Société s'est accru de 7,9 % et se situe actuellement à 2,2 milliards de dollars. Le parc immobilier représente à lui seul 67,3 % de l'actif total, soit une hausse de 119,2 millions de dollars par rapport à 1988. Les prêts et intérêts courus continuent de décroître et s'établissent désormais à 568,7 millions de dollars. Ils représentent encore 25,6 % de l'actif total de la Société.

Quant au passif, celui-ci se compose principalement d'emprunts et d'intérêts courus qui totalisent une somme de 2 083,5 millions de dollars. Le financement des emprunts provient du secteur privé (1 049,1 millions de dollars), de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (901,4 millions de dollars) et du gouvernement du Québec (133,1 millions de dollars).

Les principales opérations de trésorerie de la Société découlent des emprunts qu'elle effectue, lesquels ont généré, entre autres, des entrées de fonds de 1 624,5 millions de dollars.

Société d'habitation du Québec

États financiers de l'exercice terminé le 31 décembre 1989

Rapport du vérificateur

J'ai vérifié les bilans de la Société d'habitation du Québec et du fonds d'assurance des sinistres au 31 décembre 1989 ainsi que l'état des résultats et de l'excédent et l'état de l'évolution de la situation financière de la Société de même que l'état de l'évolution du fonds d'assurance des sinistres de l'exercice terminé à cette date. Ma vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues, et a comporté par conséquent les sondages et autres procédés que j'ai jugés nécessaires dans les circonstances.

À mon avis, ces états financiers présentent fidèlement la situation financière de la Société et du fonds d'assurance des sinistres au 31 décembre 1989 ainsi que les résultats des opérations et l'évolution de la situation financière de la Société de même que l'évolution du fonds d'assurance des sinistres pour l'exercice terminé à cette date selon les conventions comptables énoncées à la note 2, appliquées de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

Le vérificateur général du Québec,

Rhéal Chatelain, F.C.A.

Québec, le 3 mai 1990

Société d'habitation du Québec

Résultats et excédent de l'exercice terminé le 31 décembre 1989

	1989	1988
	(en milliers de dollars)	
Revenus		
Contributions (note 3)		
Gouvernement du Québec	209 936	191 897
Société canadienne d'hypothèques et de logement	177 394	148 277
	387 330	340 174
Intérêts sur prêts et autres revenus	43 592	43 940
	430 922	**384 114**
Dépenses		
Coût des programmes (note 3)	356 255	311 842
Frais d'administration — net (note 4)	31 075	28 332
	387 330	340 174
Intérêts sur emprunts — net (note 5)	40 489	42 245
	427 819	**382 419**
Revenu net de l'exercice	**3 103**	**1 695**
Excédent au début	**3 415**	**1 720**
Excédent à la fin	**6 518**	**3 415**

Société d'habitation du Québec

Bilan
au 31 décembre 1989

	1989	1988
	(en milliers de dollars)	
Actif		
Immeubles d'habitation (note 6)	1 491 551	1 372 311
Prêts et intérêts courus (note 7)	568 678	571 153
Contributions à recevoir		
Société canadienne d'hypothèques et de logement	85 042	80 199
Gouvernement du Québec (note 8)	59 829	25 017
Débiteurs	10 642	7 165
Encaisse	2 270	—
	2 218 012	**2 055 845**
Passif		
Emprunts et intérêts courus (note 9)	2 083 542	1 942 089
Contribution reportée — gouvernement du Québec (note 10)	79 090	66 504
Créditeurs (note 11)	42 826	38 259
Fonds d'assurance des sinistres	6 036	5 364
Chèques en circulation moins encaisse	—	214
	2 211 494	2 052 430
Excédent	6 518	3 415
	2 218 012	**2 055 845**

Engagements et éventualités (note 14)

Pour la Société,

Guy G. Bouchat, président du conseil d'administration

Jean-Paul Arsenault, président-directeur général

Société d'habitation du Québec

Évolution de la situation financière de l'exercice terminé le 31 décembre 1989

	1989	1988
	(en milliers de dollars)	
Activités d'exploitation		
Liquidités utilisées pour les activités d'exploitation (note 12)	(13 854)	(1 686)
Activités de financement		
Nouveaux emprunts	1 624 521	1 680 341
Remboursements d'emprunts	(1 486 871)	(1 593 138)
Augmentation (diminution) des sommes dues au fonds d'assurance des sinistres	672	(307)
Liquidités provenant des activités de financement	138 322	86 896
Activités d'investissement		
Nouveaux investissements		
Immeubles d'habitation	(124 283)	(124 377)
Prêts	(6 253)	(1 256)
Encaissements sur prêts	8 552	8 765
Acquisition d'une propriété sous financement de la Société		
Immeuble d'habitation	(52)	(57)
Prêt et intérêts courus	52	57
Disposition d'une propriété	—	55
Liquidités utilisées par les activités d'investissement	(121 984)	(116 813)
Augmentation (diminution) des liquidités	**2 484**	**(31 603)**
(Chèques en circulation moins encaisse) encaisse et dépôt à terme au début	**(214)**	**31 389**
Encaisse (chèques en circulation moins encaisse) à la fin	**2 270**	**(214)**

Société d'habitation du Québec

Fonds d'assurance des sinistres

Bilan au 31 décembre 1989

	1989	1988
	(en milliers de dollars)	
Actif		
Débiteurs		
Société d'habitation du Québec	6 036	5 364
Autres	—	1
Encaisse	17	2
	6 053	**5 367**
Passif		
Réclamations en voie de règlement	2 134	802
Solde du fonds	3 919	4 565
	6 053	**5 367**

Pour la Société,

Guy G. Bouchat, président du conseil d'administration

Jean-Paul Arsenault, président-directeur général

Évolution du fonds au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 1989

	1989	1988
	(en milliers de dollars)	
Revenus		
Primes	1 011	719
Intérêts	754	568
	1 765	1 287
Dépenses		
Réclamations	2 317	857
Frais d'administration	94	96
	2 411	953
Excédent des dépenses sur les revenus de l'exercice	**(646)**	**334**
Solde du fonds au début	**4 565**	**4 231**
Solde du fonds à la fin	**3 919**	**4 565**

Société d'habitation du Québec

Notes complémentaires 31 décembre 1989

1. Constitution et objets

La Société d'habitation du Québec, corporation constituée par loi spéciale (L.R.Q., chap. S-8), a pour objets :

- d'aviser le ministre responsable sur les besoins, les priorités et les objectifs de tous les secteurs de l'habitation au Québec ;
- de stimuler le développement et la concertation des initiatives publiques et privées en matière d'habitation ;
- de mettre à la disposition des citoyens du Québec des logements à loyer modique ;
- de favoriser le développement et la mise en œuvre de programmes de construction, d'acquisition, d'aménagement, de restauration et d'administration d'habitations ;
- de faciliter aux citoyens du Québec l'accession à la propriété immobilière ;
- de promouvoir l'amélioration de l'habitat.

De plus, la Société administre un fonds d'assurance depuis 1979 pour couvrir les pertes lors de sinistres à ses immeubles d'habitation et à ceux des offices municipaux d'habitation. Les pertes individuelles excédant 500 milliers de dollars ne sont pas couvertes par ce fonds d'assurance. Ces pertes sont partageables en parts égales entre la Société canadienne d'hypothèques et de logement et la Société d'habitation du Québec, agissant pour le compte du gouvernement du Québec, conformément aux ententes-cadres Canada-Québec.

2. Conventions comptables

Les états financiers de la Société ont été préparés par la direction selon la méthode de comptabilité d'exercice et les conventions comptables énoncées ci-dessous. Ces états comprennent des montants fondés sur les meilleurs jugements et estimations.

a. Immeubles d'habitation

i. Les immeubles d'habitation sont inscrits au coût.

Pour les projets d'immeubles d'habitation en construction, des intérêts ainsi que des frais d'administration sont ajoutés aux autres coûts encourus jusqu'à la date du début de l'exploitation. Le taux d'intérêt imputé est égal à la moyenne pondérée des taux d'intérêt effectifs des emprunts à court terme contractés pour financer ces projets.

Dans le cas des propriétés acquises par défaut de paiement, leur coût est comptabilisé au montant du solde du prêt plus les intérêts courus jusqu'à la date de dation en paiement et les déboursés effectués lors de la prise de possession.

ii. L'amortissement des immeubles d'habitation correspond au recouvrement de la partie capital du service de la dette imputé au Programme de logement sans but lucratif. Le recouvrement s'effectue généralement sur une période de 35 à 50 ans.

Aucun amortissement n'est pris relativement aux immeubles d'habitation tant que les emprunts afférents n'ont pas été mis sous remboursement.

b. Contributions

Les contributions du gouvernement du Québec et de la Société canadienne d'hypothèques et de logement au coût des programmes de l'exercice sont inscrites aux résultats en autant que les coûts afférents à ces programmes y sont aussi comptabilisés.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement agit pour le compte du gouvernement du Canada en ce qui concerne les programmes prévus aux ententes-cadres Canada-Québec.

c. Coût des programmes

Logement sans but lucratif

Aux fins de la gestion du Programme de logement sans but lucratif, la Société a conclu des conventions d'exploitation avec certains organismes en vue de leur confier l'administration de ses projets d'habitation pour une période n'excédant pas 50 ans. Ces conventions prévoient, entre autres, le versement d'une subvention pour aider à combler le déficit d'exploitation des logements sous gestion.

Le coût du Programme de logement sans but lucratif est établi à partir des budgets produits par les organismes concernés et approuvés par la Société ou, le cas échéant, à partir des budgets préparés et approuvés par la Société.Ce coût comprend également des modifications se rapportant aux exercices antérieurs résultant de l'analyse et de l'approbation par la Société des états financiers vérifiés de ces organismes, ainsi que les frais reliés au refinancement des emprunts.

Supplément au loyer

L'aide accordée par la Société en vertu de conventions n'excède pas 15 ans.

Lorsque le Programme de supplément au loyer s'adresse à des organismes, le coût de ce programme est comptabilisé à partir des demandes de subvention produites par les organismes concernés et approuvées par la Société ou, le cas échéant, à partir des estimés préparés et approuvés par la Société.

Ce coût comprend également des modifications se rapportant aux exercices antérieurs résultant de l'analyse et de l'approbation par la Société des rapports financiers requis.

Par ailleurs, lorsque les bénéfices de ce programme sont octroyés à des individus, la Société enregistre ces bénéfices conformément à la convention comptable applicable aux «autres programmes».

Aide à la mise de fonds

Le coût de ce programme est constitué des intérêts sur les prêts garantis ainsi que de toute perte que la Société doit assumer lors de l'exécution des garanties.

Aide à la restauration Canada-Québec

L'aide financière accordée prend la forme d'un prêt avec remise potentielle. Le prêt est considéré comme une dépense de l'année courante dès que le versement du prêt est approuvé par la Société.

Autres programmes

Le coût de chacun des autres programmes est enregistré aux livres en autant que les demandes de subvention aient été approuvées par la Société ou son mandataire, le cas échéant, et que les paiements qui en découlent, viennent à échéance avant la fin de l'exercice.

d. Matériel et équipement

Les acquisitions de matériel et d'équipement sont imputées aux frais d'administration.

e. Fonds d'assurance des sinistres

i. Réclamations

Les réclamations sont inscrites au coût ou à la valeur estimative des sinistres et couvrent les sinistres déclarés à la Société au plus tard un mois après la fin de l'exercice.

ii. Matériel et équipement

Les acquisitions de matériel et d'équipement sont imputées aux frais d'administration.

f. Régimes de retraite

La contribution de l'employeur au Régime de retraite des employés du gouvernement et des organismes publics (RREGOP) et au Régime de retraite des fonctionnaires (RRF) est assumée par le gouvernement du Québec et n'est pas présentée dans l'état des résultats et de l'excédent de la Société.

3. Coût et contributions aux programmes
(en milliers de dollars)

Programmes	1989 Coût	1989 Contributions Gouvernement du Québec	1989 Contributions S.C.H.L. *	1988 Coût	1988 Contributions Gouvernement du Québec	1988 Contributions S.C.H.L. *
Logement sans but lucratif						
Public						
Immeubles d'habitation de la Société gérés par des mandataires	146 488	50 058	96 430	130 881	44 105	86 776
Immeubles des offices municipaux d'habitation	38 084	16 584	21 500	35 557	13 412	22 145
Logements spéciaux	515	180	335	—	—	—
	185 087	66 822	118 265	166 438	57 517	108 921
Privé						
Coopératives d'habitation et organismes sans but lucratif	9 519	2 380	7 139	3 470	882	2 588
Autochtones en milieu rural	3 328	765	2 563	2 093	492	1 601
Autochtones en milieu urbain	2 953	688	2 265	1 500	360	1 140
	15 800	3 833	11 967	7 063	1 734	5 329
	200 887	**70 655**	**130 232**	**173 501**	**59 251**	**114 250**
Aide aux personnes						
Allocation-logement en faveur des personnes âgées	24 660	24 660	—	21 460	21 460	—
Supplément au loyer	18 815	9 607	9 208	11 794	6 580	5 214
Aide à l'accession à la propriété résidentielle	7 888	7 888	—	13 285	13 285	—
Aide à la mise de fonds	4 588	4 588	—	35	35	—
Loi sur l'habitation familiale	486	486	—	758	758	—
Relogement temporaire des victimes de la mousse d'urée formaldéhyde	11	11	—	11	11	—
Corvée-Habitation	—	—	—	345	345	—
	56 448	**47 240**	**9 208**	**47 688**	**42 474**	**5 214**

Programmes	1989 Coût	1989 Contributions Gouvernement du Québec	1989 Contributions S.C.H.L. *	1988 Coût	1988 Contributions Gouvernement du Québec	1988 Contributions S.C.H.L. *
Aide aux organismes communautaires et à la restauration						
Aide à la restauration Canada-Québec	70 987	36 493	34 494	53 331	26 705	26 626
Aide à la restauration résidentielle	26 644	26 644	—	34 281	34 281	—
Aide au logement populaire	1 076	1 076	—	2 146	2 146	—
Aide aux organismes sans but lucratif s'occupant des sans-abri	984	984	—	621	621	—
Réparations d'urgence	391	98	293	274	75	199
Acquisition et aménagement des terrains Angus	(1 162)	(1 162)	—	—	—	—
	98 920	**64 133**	**34 787**	**90 653**	**63 828**	**26 825**
Coût des programmes	356 255	182 028	174 227	311 842	165 553	146 289
Frais d'administration — net (note 4)	31 075	27 908	3 167	28 332	26 344	1 988
Coût total des programmes	**387 330**	**209 936**	**177 394**	**340 174**	**191 897**	**148 277**

* Société canadienne d'hypothèques et de logement

4. Frais d'administration — net

	1989	1988
	(en milliers de dollars)	
Traitements et autres rémunérations	20 911	19 411
Services de transport et de communication	2 286	1 938
Services professionnels, administratifs et autres	3 455	2 797
Entretien et réparations	106	282
Loyers	3 534	3 212
Fournitures et approvisionnements	710	659
Matériel et équipement	825	478
Subventions diverses	163	173
Autres dépenses	24	14
	32 014	**28 964**
Frais imputés		
Au coût des immeubles d'habitation en construction	821	519
À la Société de gestion immobilière SHQ	118	113
	939	632
	31 075	**28 332**

5. Intérêts sur emprunts — net

	1989	1988
	(en milliers de dollars)	
Intérêts sur emprunts obligataires	171 634	154 840
Intérêts sur emprunts hypothécaires	82	88
Intérêts sur emprunts à terme	901	1 102
Intérêts sur financement temporaire	27 616	23 994
Intérêts sur avances du fonds d'assurance des sinistres	752	566
	200 985	**180 590**
Recouvrement d'intérêts*	810	811
	200 175	179 779
Intérêts imputés		
Au coût du Programme de logement sans but lucratif	148 986	131 786
Au coût des immeubles d'habitation en construction**	6 472	4 444
Au coût du Programme d'aide à la restauration Canada-Québec	4 228	1 304
	159 686	137 534
	40 489	**42 245**

* Relativement à la dette à long terme contractée pour la réalisation de résidences d'étudiants.

** Les taux imputés en 1989 ont varié de 10,71 % à 12,58 % (8,63 % à 10,71 % en 1988).

6. Immeubles d'habitation

	1989	1988
	(en milliers de dollars)	
Immeubles d'habitation parachevés	1 425 664	1 292 701
Amortissement cumulé	19 563	14 468
	1 406 101	1 278 233
Immeubles d'habitation en construction	85 450	94 078
	1 491 551	**1 372 311**

L'amortissement de l'exercice au montant de 5 095 $ (1988 : 4 089 $) est imputé au coût du Programme de logement sans but lucratif.

7. Prêts et intérêts courus

	1989	1988
	(en milliers de dollars)	
Prêts hypothécaires — 6 7/8 % à 15 1/8 % remboursables par mensualités ou annuités sur des périodes n'excédant pas 50 ans	526 861	530 394
Prêts sans garantie hypothécaire — 6 7/8 % à 11,99 % remboursables par mensualités sur des périodes n'excédant pas 50 ans	13 847	14 015
Obligations municipales — 6 7/8 % à 9 5/8 % remboursables par annuités sur des périodes n'excédant pas 15 ans et rachetables par anticipation	7 999	9 647
Avances	10 848	7 834
Intérêts courus	9 123	9 263
	568 678	**571 153**

8. Contributions à recevoir — Gouvernement du Québec

Les contributions à recevoir du gouvernement du Québec au 31 décembre 1988 et au 31 décembre 1989 incluent un montant de 12,4 millions de dollars relativement au fonds constitué pour le Programme de relance de la construction domiciliaire.

Ce fonds est géré par la Société de gestion immobilière — SHQ qui a été substituée, le 1er mai 1986, à Corvée-Habitation (voir compte correspondant de cette créance à la note 11).

9. Emprunts et intérêts courus

	1989	1988
	(en milliers de dollars)	
Gouvernement du Québec		
Obligations — 6 7/8 % à 15,98 % remboursables par versements annuels ou semi-annuels sur des périodes n'excédant pas 50 ans et rachetables par anticipation	126 023	126 610
Intérêts courus	7 049	7 077
	133 072	**133 687**
Société canadienne d'hypothèques et de logement		
Obligations — 6 7/8 % à 11 % remboursables par versements annuels ou semi-annuels sur des périodes n'excédant pas 50 ans et rachetables par anticipation	851 071	856 477
Emprunts hypothécaires — 3 1/2 % à 7 7/8 % remboursables par versements mensuels sur des périodes n'excédant pas 50 ans	1 424	1 605
Intérêts courus	48 919	49 159
	901 414	**907 241**
Autres		
Obligations — 8,85 % à 16 1/4 % remboursables par versements annuels de 1990 à 2009 et assurées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement	749 215	702 607
Emprunts à terme — 9 3/8 % à 11,99 % remboursables par versements annuels ou mensuels échéant de 1990 à 1994	7 171	9 163
Financement temporaire: institutions financières	268 250	169 042
Intérêts courus	24 420	20 349
	1 049 056	**901 161**
	2 083 542	**1 942 089**

En tenant compte des refinancements prévus, le montant des versements en capital à effectuer au cours des cinq prochains exercices sur les obligations, les emprunts hypothécaires et les emprunts à terme se détaille comme suit:

(en milliers de dollars)	
1990	12 330
1991	13 120
1992	13 212
1993	12 292
1994	13 315

10. Contribution reportée — Gouvernement du Québec

	1989	1988
	(en milliers de dollars)	
Évolution de l'exercice:		
Contribution (note 3)	209 936	191 897
Moins:		
Partie à long terme du Programme d'aide à la restauration Canada-Québec, imputée à la contribution à recevoir du gouvernement du Québec	(28 806)	(19 222)
	181 130	172 675
Encaissements afférents à la contribution	193 716	181 677
Augmentation de la contribution reportée	12 586	9 002
Contribution reportée au début	66 504	57 502
Contribution reportée à la fin	**79 090**	**66 504**

11. Créditeurs

	1989	1988
	(en milliers de dollars)	
Fournisseurs et retenues sur contrats	21 152	19 999
Société de gestion immobilière SHQ — Fonds de relance de la construction domiciliaire	12 368	12 368
Bénéficiaires de subventions et divers	9 306	5 892
	42 826	**38 259**

12. Liquidités utilisées pour les activités d'exploitation

	1989	1988
	(en milliers de dollars)	
Revenu net de l'exercice	3 103	1 695
Amortissement des immeubles d'habitation	5 095	4 089
	8 198	5 784
Variation des éléments d'actif et de passif liés à l'exploitation	(22 052)	(7 470)
	(13 854)	**(1 686)**

13. Société de gestion immobilière SHQ

La Société d'habitation du Québec a confié à la Société de gestion immobilière SHQ le mandat d'administrer certains de ses immeubles. Le budget d'exploitation net alloué à ce mandataire pour le présent exercice financier se chiffre à 1,5 million de dollars. Le financement est assuré par la Société canadienne d'hypothèques et de logement pour un montant de 1,2 million de dollars et par le gouvernement du Québec pour un montant de 0,3 million de dollars. Ces données financières sont incluses dans l'état des résultats et de l'excédent de la Société d'habitation du Québec.

14. Engagements et éventualités

Programme d'aide à la restauration résidentielle

En vertu de ce programme, la Société rembourse tout emprunt effectué par un propriétaire jusqu'à concurrence du montant de la promesse de subvention de la Société. Les remboursements des soldes de ces emprunts au 31 décembre 1989 s'échelonneront comme suit au cours des cinq prochains exercices:

	(en milliers de dollars)
1990	17 530
1991	9 255
1992	4 161
1993	886
1994	92

Construction

Les engagements de la Société envers les entrepreneurs pour les travaux à effectuer sur des immeubles d'habitation en construction s'élevaient à 22 millions de dollars au 31 décembre 1989 (1988: 37 millions de dollars).

Programme d'aide à la mise de fonds

Dans le cadre du Programme d'aide à la mise de fonds, la Société garantit, selon certaines limites, le remboursement de l'emprunt effectué par les requérants pour l'acquisition d'un premier logement; le montant des prêts ainsi garantis totalise 72 millions de dollars au 31 décembre 1989 (1988: 6 millions de dollars).

15. Chiffres comparatifs

Certains chiffres de 1988 ont été reclassés afin de les rendre conformes à la présentation adoptée en 1989.